347
ABJ

VIIMSI RAAMATUKOGU
1511 035525

ISBN 978-9985-75-314-9

ABJAÕIGUSSEADUS

ASJAÕIGUSSEADUS

ASJAÕIGUSSEADUSE RAKENDAMISE SEADUS

MÄRKSÕNALINE SISUJUHT

Tekst toodud muudatuste ja täiendustega
seisuga 1. oktoober 2010

KUSTUTATUD
08. 06. 2026
Viimsi Raamatukogu

Tallinn

347
ASJ

KUSTUTATUD
08. 06. 2026 Viimsi Raamatukogu
Viimsi Raamatukogu

Küljendaja: Heli Malmet
Trükk: Infotrükk

Kirjastus Juura
Pärnu mnt 67A, 10134 Tallinn
Tel 641 8519
Faks 641 8544
juura@juura.com
www.juura.com

© Märksõnaline sisujuht:
Kirjastus Juura 2010

ISBN 978-9985-75-314-9

ASJAÕIGUSSEADUS

Vastu võetud 9. juunil 1993. a (RT I 1993, 39, 590) ja jõustunud 1. detsembril 1993. a

Muudetud järgmiste seadustega (vastuvõtmise aeg, avaldamine Riigi Teatajas, jõustumise aeg):

15.02.1995	(RT I 1995, 26-28, 355)	18.03.1995
14.06.1995	(RT I 1995, 57, 976)	12.07.1995
5.06.1996	(RT I 1996, 45, 848)	1.01.1997
26.06.1996	(RT I 1996, 51, 967)	29.07.1996
11.06.1997	(RT I 1997, 52, 833)	1.01.1998
12.01.1998	(RT I 1998, 12, 152)	16.02.1998
11.03.1998	(RT I 1998, 30, 409)	1.07.1998
17.06.1998	(RT I 1998, 59, 941)	10.07.1998
17.02.1999	(RT I 1999, 26, 377)	23.03.1999
17.02.1999A	(RT I 1999, 27, 380)	1.04.1999
Terviktekst RT I 1999, 44, 509		
13.03.2001	(RT I 2001, 34, 185)	10.04.2001
14.11.2001	(RT I 2001, 93, 565)	1.02.2002
15.05.2002	(RT I 2002, 47, 297)	1.01.2003
5.06.2002	(RT I 2002, 53, 336)	1.07.2002
13.11.2002	(RT I 2002, 99, 579)	1.01.2003
15.01.2003	(RT I 2003, 13, 64)	1.07.2003
22.01.2003	(RT I 2003, 17, 95)	1.01.2004
19.11.2003	(RT I 2003, 78, 523)	27.12.2003
10.03.2004	(RT I 2004, 20, 141)	12.04.2004
22.04.2004	(RT I 2004, 37, 255)	1.05.2004
15.06.2005	(RT I 2005, 39, 308)	1.01.2006
19.10.2005	(RT I 2005, 59, 464)	15.11.2005
21.02.2007	(RT I 2007, 24, 128)	26.03.2007
10.12.2008	(RT I 2008, 59, 330)	1.01.2009
21.05.2009	(RT I 2009, 30, 178)	1.10.2009
15.06.2009	(RT I 2009, 37, 251)	10.07.2009
9.12.2009	(RT I 2009, 68, 463)	1.01.2010
27.01.2010	(RT I 2010, 8, 37)	27.02.2010
22.04.2010	(RT I 2010, 22, 108)	1.01.2011

jõustub päeval, mis on kindlaks määratud Euroopa Liidu Nõukogu otsuses Eesti Vabariigi suhtes kehtestatud erandi kehtetuks tunnistamise kohta Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 140 lõikes 2 sätestatud alusel, Euroopa Nõukogu 13.07.2010. a otsus Nr 10889/10 ECOFIN 360 UEM 209/10 (ELT L 197, 28.07.2010, lk 24–26).

12.05.2010	(RT I 2010, 26, 128)	14.06.2010
17.06.2010	(RT I 2010, 38, 231)	1.07.2010

Muudetud paragrahvi lõpus sulgudes on viide seadus(t)ele (vastuvõtmise kuupäev), millega kehtestati praegune sõnastus.

Viitamata on kogu tekstis 5.06.2002 seadusega (RT I 2002, 53, 336) tehtud muudatus, millega sõnad "avalik-õiguslik isik" asendati sõnadega "avalik-õiguslik juriidiline isik" vastavas käändes.

Brošüüri ilmumise ajal veel jõustumata muudatused on tekstis toodud viitega jõustumise ajale.

1. osa
ÜLDOSA

1. peatükk
ÜLDSÄTTED

§ 1. Seaduse ülesanne

Asjaõigusseadus sätestab asjaõigused, nende sisu, tekkimise ja lõppemise ning on aluseks teistele asjaõigust reguleerivatele seadustele.

§-d 2-4 [Kehtetud - 5.06.2002]

§ 5. Asjaõigused

(1) Asjaõigused on omand (omandiõigus) ja piiratud asjaõigused: servituudid, reaalkoormatised, hoonestusõigus, ostueesõigus ja pandiõigus.

(2) Seaduses võib lisaks käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatule sätestada ka muid asjaõigusi.

§ 6. Omanik

(1) [Kehtetu - 5.06.2002]

(2) Kõigil omanikel on võrdsed õigused, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Juriidilise isiku vara ega juriidiline isik ei saa kuuluda teistele isikutele.

(3) [Kehtetu - 5.06.2002]

[15.02.1995]

2. peatükk
ASJAD

§-d 7-31 [Kehtetud - 5.06.2002]

2. osa
VALDUS JA KINNISTUSRAAMAT

1. peatükk
VALDUS

1. jagu
ÜLDSÄTTED

§ 32. Valduse mõiste

Valdus on tegelik võim asja üle.

[15.01.2003]

§ 33. Valdaja

(1) Valdaja on isik, kelle tegeliku võimu all asi on.

(2) Isik, kes valdab asja rendi-, üüri-, hoiu-, pandi- või muu selletaolise suhte alusel, mis annab talle õiguse teise isiku asja ajutiselt vallata, on otsene, teine isik aga kaudne valdaja.

(3) Valdajaks ei ole isik, kes teostab tegelikku võimu asja üle teise isiku korralduste kohaselt tema majapidamises või ettevõttes.

§ 34. Seaduslik ja ebaseaduslik valdus

(1) Valdus on seaduslik või ebaseaduslik sõltuvalt sellest, kas see põhineb õiguslikul alusel või mitte.

(2) Valdus loetakse seaduslikuks, kuni ei ole tõendatud vastupidist.

[15.01.2003]

§ 35. Heauskne ja pahauskne valdus

(1) Valdus on heauskne, kui valdaja ei tea ega peagi teadma, et tema valdusel puudub õiguslik alus või et teisel isikul on suurem õigus asja vallata.

(2) Valdus on pahauskne, kui valdaja teab või peab teadma, et tema valdusel puudub õiguslik alus või et teisel isikul on suurem õigus asja vallata.

(3) Valdus loetakse heauskseks, kuni ei ole tõendatud vastupidist.

[15.01.2003]

2. jagu
VALDUSE OMANDAMINE JA LÕPPEMINE

§ 36. Valduse omandamine

(1) Valdus omandatakse tegeliku võimu saamisega asja üle või abinõude üle, mis võimaldavad tegelikku võimu asja üle.

(2) Valduse omandamiseks piisab senise valdaja ja omandaja kokkuleppest, kui omandaja suudab teostada tegelikku võimu asja üle.

(3) [Kehtetu - 15.01.2003]

[15.01.2003]

§ 37. Kaudse valduse omandamine

Kaudne valdus omandatakse asja väljanõudeõiguse loovutamisega omandajale, kui asja võõrandaja ise või kolmas isik jääb asja valdama.

§ 38. Valduse üleminek pärijale

Valdus läheb üle pärijale.

§ 39. Valduse lõppemine

(1) Valdus lõpeb, kui valdaja loobub tegelikust võimust asja üle või kaotab selle muul viisil.

(2) Mööduv takistus või katkestus tegeliku võimu teostamisel valdust ei lõpeta.

(3) [Kehtetu - 15.01.2003]

[15.01.2003]

3. jagu
VALDUSE KAITSE

§ 40. Omavoli ja omavoliline valdus

(1) Valdus on seadusega kaitstud omavoli vastu.

(2) Omavoli on valdaja nõusolekuta seadusvastaselt asja valduse rikkumine või valduse äravõtmine. Sel viisil saadud valdus on omavoliline.

(3) Valduse rikkumine on valdaja takistamine asja üle tegeliku võimu teostamisel, samuti asja äravõtmise katse või ähvardus, kui on alust karta selle täideviimist.

(4) Omavolilise valduse tagajärgede eest vastutab ka selle valduse pärija, samuti muu õigusjärglane, kui viimane valduse omandamisel eelkäija valduse omavolilisusest teadis.

§ 41. Omaabi

(1) Valdaja võib oma valdust omavoli vastu jõuga kaitsta, ületamata seejuures hädakaitse piire.

(2) Kui vallasasi võetakse valdajalt ära omavoliliselt salaja või vägivallaga, on valdajal õigus teolt tabatud või jälitatud omavoli tarvitajalt vallasasi kohe ära võtta.

(3) Kui kinnisasja valdus võetakse valdajalt ära omavoliliselt salaja või vägivallaga, on valdajal õigus omavoli tarvitaja kinnisasjalt eemaldada ja kinnisasi oma võimu alla tagasi võtta.

(4) Käesolevas paragrahvis sätestatud valdaja õigust omaabile võib kasutada ka § 33 3. lõikes nimetatud isik.

§ 42. Otsimisõigus

(1) Kui vallasasi on valdaja võimu alt sattunud teise isiku valduses olevale kinnisasjale, on selle valdaja kohustatud lubama asja otsida ja ära viia, kui asi ei ole vahepeal kellegi valdusse võetud.

(2) Kinnisasja valdajal on õigus nõuda asja otsimisest ja äraviimisest tekkinud kahju hüvitamist. Kui on alust eeldada kahju tekkimist, on kinnisasja valdajal õigus tagatise saamiseni keelduda loa andmisest asja otsida või ära viia. Keeldumine ei ole lubatud, kui viivitamine on ohtlik.

§ 43 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 44. Valduse rikkumisest tulenev nõue

(1) Valduse rikkumise korral on valdajal õigus nõuda rikkumise kõrvaldamist ja edasise rikkumise ärahoidmist.

(2) Nõuet ei rahuldata, kui nõudja valdus on rikkuja või tema eelkäija suhtes omavoliline ja omandatud ühe aasta jooksul enne rikkumist.

[15.01.2003]

§ 45. Valduse äravõtmisest tulenev nõue

(1) Valduse äravõtmisel on valdajal õigus nõuda valduse taastamist isikult, kes on nõudja suhtes omavoliline valdaja.

(2) Nõuet ei rahuldata, kui nõudja valdus on äravõtja või tema eelkäija suhtes omavoliline ja on omandatud ühe aasta jooksul enne valduse äravõtmist.

[15.01.2003]

§ 46. Valdaja vastuväited

Valdaja võib käesoleva seaduse §-des 44 ja 45 nimetatud nõuete rahuldamisest keelduda, kui ta tõendab, et valduse rikkumine või äravõtmine ei olnud omavoliline ja et tal oli õigus valdust rikkuda või asja vallata.

[15.01.2003]

§ 47. Kaudse valdaja õigused

(1) Paragrahvides 44 ja 45 nimetatud nõude võib esitada ka kaudne valdaja.

(2) Valduse äravõtmisel võib kaudne valdaja nõuda otsese valdaja valduse taastamist. Kui otsene valdaja ei saa või ei taha valdust taastada, võib kaudne valdaja nõuda valduse üleandmist endale.

(3) Kaudsel valdajal on käesoleva paragrahvi 2. lõikes nimetatud tingimustel otsimisõigus (§ 42).

§ 48. Valduse kaitse nõude lõppemine

(1) Käesoleva seaduse §-des 44 ja 45 nimetatud nõue lõpeb ühe aasta möödumisel valduse rikkumisest või äravõtmisest, kui nõuet ei panda maksma vastava hagi esitamisega kohtule.

(2) Käesoleva seaduse §-des 44 ja 45 nimetatud nõue lõpeb ka siis, kui pärast omavoli toimepanemist tuvastatakse jõustunud kohtulahendiga, et omavoli toimepanijal on asja suhtes selline õigus, mille alusel ta võib nõuda valdust asjale.

[15.01.2003; 10.12.2008]

§ 49. Osavalduse kaitse

Isik, kes valdab asja reaalosa, võib selle osa valdust kaitsta §-des 40-48 sätestatud korras.

§ 50. Kaasvalduse kaitse

(1) Kui mitu isikut valdab asja ühiselt (kaasvaldus), võib iga kaasvaldaja või kaasvaldajad ühiselt kaitsta valdust §-des 40-48 sätestatud korras.

(2) Kaasvaldajate vahelises vaidluses valduse kasutamisõiguse ulatuse üle ei kohaldata valduse kaitse sätteid.

2. peatükk
KINNISTUSRAAMAT

1. jagu
ÜLDSÄTTED

§ 51. Kinnistusraamatu mõiste

(1) Kinnistusraamatut peetakse kinnisasjade ja nendega seotud asjaõiguste kohta.

(2) [Kehtetu - 15.01.2003]

(3) [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 52 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 53. Kinnistusraamatusse kantavad andmed

(1) Kinnistusraamatusse kantakse ainult seaduses ettenähtud andmed.

(2) [Kehtetu - 17.02.1999A]

§ 54. Kinnisasjade ühendamine ja jagamine

(1) Kinnisasju võib ühendada üheks kinnisasjaks või ühte kinnisasja jagada mitmeks kinnisasjaks ainult omaniku soovil.

(2) Kinnisasjade ühendamisel või kinnisasja jagamisel jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima. Juhul kui õiguste endisel kujul kehtimajäämine ei ole võimalik, jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima vastavalt puudutatud isikute notariaalselt tõestatud kokkuleppele.

(3) Kinnisasjade ühendamise korral laienevad ühendatud kinnisasju koormanud asjaõigused kogu tekkinud kinnisasjale.

[15.01.2003]

§ 55. Kinnistusraamatu avalikkus

(1) Kinnistusraamat on avalik. Igaühel on õigus tutvuda kinnistusraamatu andmetega ja saada sellest väljavõtteid seaduses sätestatud korras.

(2) Keegi ei või end vabandada kinnistusraamatu andmete mitteteadmisega.

[17.02.1999A]

§ 56. Kinnistusraamatu õigsuse eeldamine

(1) Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse.

(2) Kui kinnistusraamatusse kantud õigus kustutatakse, siis eeldatakse, et õigus on lõppenud.

(3)-(4) [Kehtetud - 22.04.2004]

[15.01.2003]

§ 56[1]. Heauskne omandamine

(1) Kui isik tehinguga omandab kinnisomandi või piiratud asjaõiguse kinnistusraamatusse kantud andmetele tuginedes, loetakse kinnistusraamatusse kantud andmed tema suhtes õigeks, välja arvatud juhul, kui kinnistusraamatusse kantud andmete õigsuse vastu on kinnistusraamatusse kantud vastuväide või kui omandaja teadis või pidi teadma, et kinnistusraamatusse kantud andmed on ebaõiged.

(2) Kui isiku kinnistusraamatusse kantud õiguse käsutamise õigust on kindla isiku kasuks piiratud, on piirang omandaja suhtes kehtiv vaid juhul, kui see on kantud kinnistusraamatusse või kui omandaja on käsutuspiirangu olemasolust teadlik või peab sellest teadlik olema.

(3) Kui kinnisomandi või piiratud asjaõiguse omandamiseks on nõutav kande tegemine kinnistusraamatusse, on omandaja heausksuse suhtes määrav kinnistamisavalduse esitamise aeg.

(4) Käesolevas paragrahvis sätestatut kohaldatakse ka juhul, kui isikule tehakse kinnistusraamatusse kantud andmetele tuginedes sooritus või kui isikuga tehakse kinnistusraamatusse kantud andmetele tuginedes tehing, mis sisaldab käesolevas paragrahvis nimetamata käsutust kinnistusraamatusse kantud õiguse kohta.

[22.04.2004]

§ 57 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 57[1]. Asjaõiguse sisu täpsustamine

Asjaõiguse kinnistusraamatusse kandmisel võib õiguse sisu täpsustamiseks viidata kinnistusraamatu kande tegemise aluseks olevatele dokumentidele, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

[15.01.2003]

§ 58 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 59. Asjaõiguse järjekoht

(1) Asjaõigused saavad järjekoha kinnistusraamatusse kandmisega.

(2) Kanded kinnistusraamatusse tehakse avalduste saabumise järjekorras.

§ 59[1]. Mitme õiguse järjekohasuhe

(1) Kui kinnistusregistri ühte jakku tehakse mitu kannet, saavad need järjekoha, mis vastab registreerimise järjekohale kinnistuspäevikus. Kui avaldused on esitatud samaaegselt, antakse neile üks ja sama järjekoht ning see märgitakse ka vastavatesse kannetesse.

(2) Kui eri aegadel esitatud kinnistamisavalduste alusel tehakse kandeid eri jagudesse samal päeval, tuleb neis ära näidata, et hiljem taotletud kanne asub varem taotletud kandest järjekohas tagapool.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. ja 2. lõiget ei kohaldata, kui asjaõsalised on kokku leppinud teistsuguses järjekohasuhtes ja niisuguse kokkuleppe kohta on tehtud kanne kinnistusraamatusse.

(4) Hagi tagamise määruse alusel tehtav märge ja kohtulik hüpoteek kantakse kinnistusraamatusse üldises korras.

[17.02.1999A; 15.01.2003]

§ 60. Järjekoha muutmine

(1) Kinnistusraamatusse kantud asjaõiguse järjekohta võib muuta, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Järjekoha muutmiseks on nõutav nende isikute kokkulepe, kelle õiguste järjekoht muutub, ja vastava kande tegemine kinnistusraamatusse. Hüpoteegi järjekohas tagasiastumiseks on nõutav ka kinnisasja omaniku nõusolek. Nõusolek ei ole tagasivõetav.

(3) Kui muutmisel tagasiastunud õigus lõpeb, siis etteastunud õigus ei kaota selle tagajärjel järjekoha muutmisega saadud kohta.

(4) Järjekoha muutmine ei või kahjustada õigust, mille järjekoht on tagasiastuvate ja etteastuvate õiguste vahel.

[17.02.1999A; 15.01.2003]

§ 61. Eesõigus järjekohale

(1) Omanik võib kinnisasja koormamisel mõne õigusega jätta endale eesõiguse teise ulatuselt kindlaksmääratud õiguse kandmiseks koormava õiguse ette.

(2) Eesõigus kantakse märkena kinnistusraamatusse selle õiguse juurde, mis eesõiguse kasutamisel peab tagasi astuma.

(3) Kinnisasja võõrandamisel, samuti pärimisel läheb käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud eesõigus üle igakordsele omandajale.

2. jagu
KANNETE LIIGID

§ 62. Kanded

Kinnistusraamatusse kantakse asjaõigused ja märked.

[17.02.1999A]

§ 62¹. [Kehtetu - 17.06.2010]

§ 63. Märge kinnistusraamatus

(1) Kinnistusraamatusse võib kanda märke:

1) asjaõiguse omandamise või kustutamise või selle õiguse sisu või järjekoha muutmise nõude, sealhulgas tulevase või tingimusliku nõude tagamiseks (eelmärge);

2) kinnistusraamatu ebaõige kande muutmise või kustutamise nõude (§ 65) tagamiseks (vastuväide);

3) omandi või piiratud asjaõiguse käsutamise täielikuks või osaliseks keelamiseks (keelumärge);

4) muude seadusega kinnistusraamatusse kanda lubatud asjaolude nähtavakstegemiseks (märkus).

(2) Keelumärge keelab vastavalt märke sisule kannete tegemise kinnistusraamatusse kas täielikult või osaliselt.

(3) Asjaõiguse käsutamine pärast eelmärke kandmist kinnistusraamatusse on tühine osas, milles see eelmärkega tagatud nõuet kahjustab või piirab. See ei takista kannete tegemist kinnistusraamatusse.

(4) Käesoleva paragrahvi 3. lõiget rakendatakse ka sundtäitmise käigus, pankrotihalduri poolt või kohtulahendi alusel tehtava käsutuse suhtes.

(5) Kui käsutamine on käesoleva paragrahvi 3. ja 4. lõikes sätestatud alustel tühine, võib isik, kelle kasuks eelmärge kinnistusraamatusse on kantud, nõuda isikult, kelle kasuks on kinnistatud asjaõigus või märked, nõusolekut eelmärkega tagatud nõude täitmiseks vajaliku kande tegemiseks või kustutamiseks.

(6) Märke järgi määratakse selle õiguse järjekoht, mille kohta märge oli tehtud.

(7) [Kehtetu - 15.01.2003]

(8) Isikul, kelle omandit või piiratud asjaõigust eelmärge või vastuväide puudutab, on õigus nõuda isikult, kelle kasuks märge on tehtud, märke kustutamist, kui märkega tagatud õiguse maksmapanek on välistatud, eelkõige juhul, kui nõue, mille tagamiseks märge tehti, on lõppenud.

[17.02.1999A; 15.01.2003; 10.12.2008]

§ 63¹. Märke kandmine kinnistusraamatusse

(1) Eelmärge kantakse kinnistusraamatusse selle isiku avalduse alusel või nõusolekul, kelle omandit või piiratud asjaõigust eelmärge puudutab.

(2) Eelmärke võib kinnistusraamatusse kanda ka hagi tagamise määruse alusel või muul seaduses sätestatud alusel. Hagi tagamise määruse alusel eelmärke kinnistusraamatusse kandmiseks ei ole nõutav, et eelmärke kinnistusraamatusse kandmist nõudev isik tõendaks eelmärkega tagatava nõude täitmise raskendamise või võimatuks muutumise ohtu.

(3) Eelmärke kandmisel kinnistusraamatusse võib eelmärkega tagatava nõude täpsustamiseks viidata hagi tagamise määrusele või muule kinnistusraamatu kande tegemise aluseks olevale dokumendile.

(4) Vastuväide kantakse kinnistusraamatusse selle isiku avalduse alusel või nõusolekul, kelle omandit või piiratud asjaõigust see puudutab.

(5) Vastuväite võib kinnistusraamatusse kanda ka hagi tagamise määruse alusel või muul seaduses sätestatud alusel. Hagi tagamise määruse alusel vastuväite kinnistusraamatusse kandmiseks ei ole nõutav, et vastuväite kinnistusraamatusse kand-

mist nõudev isik tõendaks vastuväitega tagatava nõude täitmise raskendamise või võimatuks muutumise ohtu.

(6) Keelumärge kantakse kinnistusraamatusse hagi tagamise määruse või muul seaduses sätestatud alusel.

(7) Märkus kantakse kinnistusraamatusse seaduses sätestatud juhul.

(8) Üüri- või rendilepingu kohta tehtavas märkes näidatakse ära tähtajalise üüri- või rendilepingu lõppemise tähtpäev või lepingu korralise ülesütlemise tähtaeg, kui see on pikem seaduses sätestatud ülesütlemistähtajast.

[15.01.2003; 17.06.2010]

§ 63². Eelmärke kustutamise nõue

(1) Kui eelmärkega tagatud nõude võlausaldaja asukoht ei ole teada, võib koormatud kinnisasja omanik või asjaõiguse omaja nõuda eelmärke kustutamist, kui viimase eelmärget puudutava kande tegemisest kinnistusraamatusse on möödunud 10 aastat ja kui eelmärkega tagatud nõude võlgnik ei ole selle aja jooksul eelmärkega tagatud nõuet tunnustanud.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud nõude esitamise korral määrab kohus tähtaja vastuväidete esitamiseks ja avaldab vastava kuulutuse ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded. Kui määratud tähtaja jooksul vastuväiteid ei esitata või need tagasi lükatakse, teeb kohus eelmärke kustutamise määruse. Muus osas kohaldatakse tsiviilkohtumenetluse seadustikus üleskutsemenetluse kohta sätestatut.

[15.01.2003; 15.06.2005; 10.12.2008]

3. jagu
ÜLDSÄTTED KINNISASJU PUUDUTAVATE ASJAÕIGUSTE KOHTA

[15.01.2003]

§ 64 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 64¹. Kinnisomandi üleandmine ja koormamine

Kinnisomandi üleandmiseks ja kinnisasja koormamiseks asjaõigusega, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks, koormamiseks või selle sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti.

[15.01.2003]

§ 64². Õiguse lõpetamine

Kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti. Avaldus tuleb anda kinnistusosakonda või isikule, kelle kasuks õigus lõpetatakse.

[15.01.2003]

§ 65. Ebaõige kande parandamine

(1) Isik, kelle õigust on ebaõige kandega rikutud, võib nõuda ebaõige kande parandamiseks nõusolekut isikult, kelle õigusi parandamine puudutab.

(2) [Kehtetu - 17.06.2010]

(3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud nõuet ei saa esitada kolmanda heauskse isiku poolt omandatud asjaõiguste suhtes, mis on kinnistusraamatusse kantud.

[17.06.2010]

§ 66. Kande kustutamine asjaõiguse lõppemisel

(1) Kui kanne on asjaõiguse lõppemise tõttu kaotanud igasuguse õigusliku tähenduse, on koormatud kinnisasja omanikul õigus nõuda kande kustutamist.

(2) Kinnistusraamatusse kantud asjaõigus kinnisasjale ei lõpe ainuüksi seetõttu, et kinnisasja omanik omandab selle õiguse või selle õiguse omanik omandab kinnisasja.

§ 67 [Kehtetu - 15.01.2003]

3. osa
OMAND

1. peatükk
ÜLDSÄTTED

1. jagu
OMANDI MÕISTE JA LIIGID

§ 68. Omandi mõiste

(1) Omand on isiku täielik õiguslik võim asja üle. Omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist.

(2) Omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega.

(3) Omand tekib ainult seaduses sätestatud juhtudel.

[17.02.1999A]

§ 69 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 70. Ühine omand

(1) Ühine omand on kahele või enamale isikule üheaegselt kuuluv omand.

(2) Ühine omand on kaasomand või ühisomand.

(3) Kaasomand on kahele või enamale isikule üheaegselt mõttelistes osades ühises asjas kuuluv omand.

(4) Ühisomand on kahele või enamale isikule üheaegselt kindlaksmääramata osades ühises asjas kuuluv omand.

(5) Ühine omand on kaasomand, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(6) Ühisomandile kohaldatakse kaasomandi kohta käivaid sätteid, kui ühisomandit sätestavas seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(7) Kui õigus kuulub mitmele isikule ühiselt (ühisus), kohaldatakse sellele vastavalt ühise omandi kohta käivaid sätteid, kui seadusest ei tulene teisiti.

[17.02.1999A]

2. jagu
KAASOMAND

§ 71. Kaasomandi ulatus

(1) Kaasomanike osad ühises asjas on võrdsed, kui seaduses või tehinguga ei ole sätestatud teisiti.

(2) Kaasomanikule kuulub tema osale vastav osa ühise asja viljast, kui seaduses, tehingu või lepinguga ei ole sätestatud teisiti.

(3) Kaasomanikul on teiste kaasomanike suhtes oma osale ühises asjas omaniku õigused, arvestades teiste kaasomanike õigusi.

(4) Kaasomanikul on ühise asja suhtes kolmandate isikute ees kõik omaniku õigused.

§ 72. Kaasomandi valdamine ja kasutamine

(1) Kaasomanikud valdavad ja kasutavad ühist asja kokkuleppe või kaasomanike enamuse otsuse kohaselt, kui sellele enamusele kuulub suurem osa ühises asjas.

(2) Kaasomaniku osale vastavat tulu, mida tal on õigus saada, ei või käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud enamus kaasomaniku nõusolekuta vähendada.

(3) Kaasomanikul on õigus ühist asja kasutada niivõrd, kui see ei takista teiste kaasomanike kaaskasutust.

(4) Kaasomanikul on õigus teha asja säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste kaasomanike nõusolekuta, kuid ta võib teistelt kaasomanikelt nõuda asja säilitamiseks vajalike kulutuste hüvitamist võrdeliselt nende osadega.

(5) Kaasomanikul on õigus nõuda teistelt kaasomanikelt, et kaasomandis oleva asja valdamine ja kasutamine toimuks vastavalt kõigi kaasomanike huvidele. Kaasomanikud peavad üksteise suhtes käituma lähtuvalt hea usu põhimõttest, eelkõige hoiduma teiste kaasomanike õiguste kahjustamisest.

[15.01.2003]

§ 73. Kaasomandi mõttelise osa käsutamine

(1) Kaasomanik võib temale kuuluva mõttelise osa ühises asjas võõrandada, pärandada, pantida või seda muul viisil käsutada.

(2) Kinnisasja mõttelise osa müümisel isikule, kes ei ole kaasomanik ega seaduse järgi eesõigustatud, on teistel kaasomanikel müüdava mõttelise osa ostu eesõigus.

(3) [Kehtetu - 15.06.2005]

(4) Käesoleva paragrahvi 2. lõikes sätestatut ei kohaldata, kui kaasomanik võõrandab kinnisasja mõttelise osa alanejale sugulasele või vanemale.

[15.01.2003; 15.06.2005]

§ 74. Kaasomandi käsutamine tervikuna

(1) Kaasomandis oleva asja võib võõrandada või koormata, samuti asja või selle majanduslikku otstarvet oluliselt muuta ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel.

(2) [Kehtetu - 15.01.2003]

[15.01.2003]

§ 75. Koormatiste ja kulutuste kandmine

(1) Kaasomanik kannab vastavalt temale kuuluva osa suurusele ühisel asjal lasuvaid koormatisi, samuti selle asja alalhoidmise, valdamise ja kasutamisega seotud kahju ja kulutusi.

(2) [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 76. Kaasomandi lõpetamise nõue

(1) Kaasomanikul on õigus igal ajal nõuda kaasomandi lõpetamist.

(2) Kaasomanikevahelise kokkuleppega võib kaasomandi lõpetamise nõudeõiguse välistada.

(3) Kui kaasomandi lõpetamise nõudeõigus on kokkuleppega välistatud, võib lõpetamist nõuda üksnes juhul, kui selleks on oluline põhjus. Kui kaasomandi ülesütlemiseks oli määratud tähtaeg, siis võib olulisel põhjusel kaasomandi üles öelda määratud tähtajast kinni pidamata.

(4) Käesolevas paragrahvis nimetamata kokkulepe, millega välistatakse või piiratakse kaasomandi lõpetamise nõudeõigust, on tühine.

[15.01.2003]

§ 77. Asja jagamine kaasomandi lõpetamisel

(1) Kaasomandi lõpetamisel jagatakse asi vastavalt kaasomanike kokkuleppele.

(2) Kui kaasomanikud ei saavuta kokkulepet kaasomandis oleva asja jagamise viisi suhtes, otsustab kohus hageja nõudel kas jagada asi kaasomanike vahel reaal-

osades, anda asi ühele või mitmele kaasomanikule, pannes neilt kohustuse maksta teistele kaasomanikele välja nende osad rahas, või müüa asi avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel ning saadud raha jagada kaasomanike vahel vastavalt nende osa suurusele.

(3) Kaasomandi reaalosadena jagamisel võib kohus, kui reaalosade väärtus ei vasta kaasomanikele kuuluvate mõtteliste osade väärtusele, määrata rahalise tasaarvestuse osade ühtlustamiseks, samuti koormata üksikuid osasid servituudiga teiste osade kasuks.

(4) Kohtu poolt kindlaksmääratud osade jaotamine reaalselt võib vajaduse korral toimuda ka liisu heitmise teel.

[15.01.2003]

§ 78 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 79. Kaasomanike kokkuleppe ja enamuse otsuse kehtivus õigusjärglaste suhtes

(1) Kaasomanikevahelised kaasomandi valdamist, kasutamist ja kaasomandi lõpetamist puudutavad kokkulepped kehtivad ka kaasomanike õigusjärglaste suhtes.

(2) Kui kaasomandis on kinnisasi, siis kehtivad käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kokkulepped kaasomanike õigusjärglaste suhtes vaid juhul, kui need on kantud märkusena kinnistusraamatusse.

[15.01.2003]

3. jagu
OMANDI KAITSE

§ 80. Asja väljanõudmine ebaseaduslikust valdusest

(1) Omanikul on nõudeõigus igaühe vastu, kes õigusliku aluseta tema asja valdab.

(2) Omaniku nõue on suunatud omandiõiguse tunnustamisele ja asja väljanõudmisele ebaseaduslikust valdusest oma valdusse.

§ 81 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 82. Valduse tõendamine

(1) Omanik peab vaidluse korral tõendama, et valdaja valdab temale kuuluvat asja.

(2) Kui valdaja loobub valdusest nõudest vabanemise eesmärgil, võib kohus teda sellele vaatamata valdajaks lugeda.

[15.01.2003]

§ 83. Valdaja vastuväited

(1) Valdaja võib asja väljaandmisest keelduda, kui tal on omaniku suhtes õigus asja vallata.

(2) Otsene valdaja võib asja väljaandmisest keelduda, kui kaudsel valdajal, kellelt ta on saanud õiguse asja vallata, on omaniku suhtes õigus asja vallata. Kui kaudne valdaja ei ole valdajale valduse üleandmiseks õigustatud, võib omanik nõuda otseselt valdajalt asja väljaandmist kaudsele valdajale või viimase keeldumise korral valduse ülevõtmisest asja väljaandmist endale.

(3) Käesoleva seaduse § 93 kohaselt väljaandmisnõude loovutamisega omandatud asja valdaja võib uuele omanikule esitada vastuväited, mida ta võiks esitada loovutatud nõude suhtes.

[15.01.2003]

§ 84. Valdaja vastutus asja ja päraldiste eest

(1) Pahauskne valdaja on kohustatud hüvitama omanikule asja või selle päraldiste hävimise või väärtuse vähenemise tõttu tekkinud kahju vastavalt võlaõigusseaduse (RT I 2001, 81, 487; 2002, 60, 374) kahju õigusvastase tekitamise sätetele.

(2) Isik, kes on saanud asja valduse omavoliga, vastutab asja ja selle päraldiste hävimise ning nende väärtuse vähenemise eest, välja arvatud, kui hävimine või väärtuse vähenemine oleks toimunud ka juhul, kui asi oleks olnud hageja valduses.

(3) Kui valdaja on heauskne, ei vastuta ta asja ja selle päraldiste hävimise või väärtuse vähenemise eest, kui hävimine või väärtuse vähenemine on toimunud enne hagi esitamisest teadasaamist. Valdaja vastutab asja või selle päraldiste hävimise või väärtuse vähenemise eest, mis on toimunud tema süül pärast hagi esitamisest teadasaamist.

(4) Kui valdaja võõrandas asja kohtumenetluse ajal pärast seda, kui ta sai teada või pidi teada saama hagi esitamisest, vastutab ta nagu pahauskne valdaja, välja arvatud juhul, kui võõrandamine oli hädavajalik asja rikkumise ärahoidmiseks.

[15.01.2003]

§ 85. Kasu väljaandmine ja hüvitamine

(1) Valdaja vastutab asjast saadud kasu väljaandmise või hüvitamise eest vastavalt võlaõigusseaduse §-dele 1037–1040.

(2) Isik, kes on saanud asja valduse omavoliga, on kohustatud lisaks käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatule hüvitama ka saamata jäänud kasu, mida omanik ise asja vallates oleks saanud.

[15.01.2003]

§-d 86-87 [Kehtetud - 15.01.2003]

§ 88. Kulutuste hüvitamine valdajale

(1) Valdaja võib nõuda tema poolt asjale tehtud vajalike kulutuste hüvitamist, välja arvatud juhul, kui ta on valduse saanud omavoliliselt. Muude kulutuste hüvitamist võib valdaja nõuda vastavalt võlaõigusseaduse §-le 1042.

KUSTUTATUD
08. 06. 2026
Viimsi Raamatukogu

(2) Valdajal on õigus asjale tehtud kulutustega loodud parendused asja küljest ära võtta tingimusel, et ta taastab väljaantava asja endise seisundi. Selline õigus on välistatud, kui parenduste äravõtmine ei ole parendusi rikkumata võimalik või kui valdajale hüvitatakse väärtus, mis kulutustega loodud parendusel oleks pärast asjast eraldamist.

[15.01.2003]

§ 89. Omandi kaitse valduse kaotusega mitteseotud rikkumise korral

Omanikul on õigus nõuda omandiõiguse igasuguse rikkumise kõrvaldamist, isegi kui rikkumine ei ole seotud valduse kaotusega. Kui on alust eeldada niisuguse rikkumise kordumist, võib omanik nõuda rikkumisest hoidumist. Nõue on välistatud, kui omanik on kohustatud rikkumist taluma.

[15.01.2003]

§ 90. Valdaja omandi eeldus

(1) Vallasasja valdaja, samuti iga varasem valdaja loetakse oma valduse ajal asja omanikuks, kuni ei ole tõendatud vastupidist.

(2) Kaudse valduse korral kehtib käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud eeldus ainult kaudse valdaja suhtes.

§ 91 [Kehtetu - 17.02.1999A]

2. peatükk
VALLASOMAND

1. jagu
VALLASOMANDI TEKKIMINE

1. jaotis
Üleandmine

§ 92. Vallasomandi tekkimine üleandmisega

(1) Vallasomand tekib vallasasja üleandmisega, kui võõrandaja annab asja valduse üle omandajale ja nad on kokku leppinud, et omand läheb üle omandajale.

(2) Kui vallasasi on juba omandaja valduses, piisab omandi tekkimiseks võõrandaja ja omandaja vahelisest kokkuleppest omandi ülemineku kohta.

(3)-(4) [Kehtetud - 17.02.1999A; 15.01.2003]

[15.01.2003]

§ 92[1]. Kinnistamata merelaev

Omandi tekkimiseks Eesti kohtu juures asuvasse laevakinnistusraamatusse kandmata merelaevale ei ole merelaeva üleandmist vaja, kui võõrandaja ja omandaja on kokku leppinud omandi koheses üleminekus.

[11.03.1998]

§ 93. Omandamine asja väljanõudeõiguse loovutamisega

Kui asi on kolmanda isiku valduses, võib võõrandaja kokkuleppel omandajaga asja valduse üleandmise asendada väljanõudeõiguse loovutamisega omandajale.

§ 94. Omandamine asja jätmisega võõrandaja valdusse

Kui asja omanik on asja otseseks valdajaks, võib omandi üleandmisel asja valduse üleandmise asendada võõrandaja ja omandaja vahel sõlmitava lepinguga, mille alusel omandaja saab asjale kaudse valduse.

[15.01.2003]

§ 95. Heauskne omandamine

(1) Isik, kes on asja üleandmisega omandanud heauskselt, on asja omanik asja oma valdusse saamise ajast ka siis, kui võõrandaja ei olnud õigustatud omandit üle andma.

(1[1]) Kui käesoleva seaduse § 93 kohaselt võõrandatud asi ei kuulu võõrandajale, saab omandaja nõude loovutamisega asja omanikuks üksnes juhul, kui ta saab asja valduse kolmandalt isikult ja on valduse saamise ajal heauskne.

(1[2]) Kui käesoleva seaduse § 94 kohaselt võõrandatud asi ei kuulu võõrandajale, saab omandaja omanikuks asja temale üleandmisega, kui ta on üleandmise ajal heauskne.

(2) Omandaja on pahauskne, kui ta teadis või pidi teadma, et võõrandajal ei olnud õigust omandit üle anda.

(3) Omandamist käesoleva paragrahvi 1.–1[2]. lõike kohaselt ei toimu, kui asi on varastatud, kadunud või muul viisil omaniku tahte vastaselt tema valdusest välja läinud. Kui omanik oli kaudne valdaja, kehtib sama juhul, kui asi oli otseselt valdajalt varastatud, kadunud või muul viisil otsese valdaja tahte vastaselt tema valdusest välja läinud. Käesolevat lõiget ei kohaldata raha või esitajaväärtpaberite, samuti avalikul enampakkumisel omandatud asja suhtes.

(4) [Kehtetu - 15.01.2003]

(5) Kui vastavalt käesoleva seaduse §-le 921 võõrandatud merelaev ei kuulunud võõrandajale, muutub omandaja omanikuks merelaeva üleandmise hetkest, välja arvatud juhul, kui ta sellel ajal ei olnud heauskne. Kui tehingu objekt on osa laevast, siis on määrav kaasvalduse saamise aeg.

[11.03.1998; 15.01.2003]

§ 95[1]. Koormatiste lõppemine

(1) Omandi üleandmisega lõpevad vallasasja koormanud kolmanda isiku õigused võõrandatud asjale.

(2) Omandi üleandmisel vastavalt käesoleva seaduse § 92 2. lõikele lõpevad kolmanda isiku õigused üksnes siis, kui omandaja on saanud valduse võõrandajalt. Kui võõrandamine toimub käesoleva seaduse § 92[1] või § 94 kohaselt või kui käesoleva seaduse § 93 kohaselt võõrandatud asi ei olnud võõrandaja kaudses valduses, lõpeb kolmanda isiku õigus üksnes juhul, kui omandaja saab asjale otsese valduse.

(3) Kolmanda isiku õigus ei lõpe, kui omandaja ei ole omandi üleandmise ajal õiguse suhtes heauskne. Omandaja on heauskne, kui ta ei tea kolmanda isiku õigusest ega pea sellest teadma.

(4) Kui käesoleva seaduse § 93 järgi kuulub õigus kolmandast isikust valdajale, ei lõpe see ka heauskse omandaja suhtes.

[15.01.2003]

2. jaotis
Hõivamine

§ 96. Hõivamise sisu

(1) Vallasomand tekib hõivamisega, kui isik võtab peremehetu vallasasja oma valdusse tahtega saada selle omanikuks.

(2) Asja ei saa omandada, kui hõivamine on seadusega keelatud või valdusse võtmine rikub teise isiku õigust asi hõivata.

(3) Asi on peremehetu, kui see ei ole veel olnud kellegi omandis või kui omanik on valduse lõpetanud omandist loobumise tahtega.

(4) Metsloom on peremehetu, kui ta on looduslikus vabaduses.

§ 97 [Kehtetu - 15.01.2003]

3. jaotis
Leid

§ 98. Teatamiskohustus

[Lõike 1 sõnastus kuni 31.12.2010]

(1) Isik, kes on kaotatud asja leidnud ja selle oma valdusse võtnud, peab sellest viivitamata teatama kaotajale või omanikule. Kui kaotaja või omanik on leidjale teadmata, on leidja kohustatud teatama leiust politseile, kui asja väärtus ületab sada krooni.

[Lõike 1 sõnastus alates 1.01.2011]

(1) Isik, kes on kaotatud asja leidnud ja selle oma valdusse võtnud, peab sellest viivitamata teatama kaotajale või omanikule. Kui kaotaja või omanik on leidjale teadmata, on leidja kohustatud teatama leiust politseile, kui asja väärtus ületab 50 eurot.

(2) Asja leidmisel elamus, avalikus asutuses või transpordivahendis on asja leidnud isik kohustatud asja üle andma majaomanikule, üürnikule, vastava asutuse teenistujale, transpordivahendi juhile või politseile. Majaomanik, üürnik, asutus, transpordiorganisatsioon või politsei, kellele leitud asi üle anti, loetakse leidjaks.

[15.01.2003; 22.04.2010]

§ 99. Leiu hoidmine ja müümine

(1) Leidja on kohustatud leitud asja hoidma selle säilimist tagaval viisil.

(2) Leidjal on õigus pärast avalikku teatamist müüa asi avalikul enampakkumisel, kui asja hoidmine on ülemääraselt kulukas või kui asi on kiiresti riknev või kui avalik asutus või politsei on asja hoidnud kuus kuud.

(3) Enampakkumisel saadud raha, millest on maha arvatud hoiu- ja müügikulud, asendab asja.

§ 100. Leiu omandamine

(1) Kui leidja on oma kohustused täitnud ja omanik ei ole selgunud ühe aasta jooksul, arvates leiust teatamisest, omandab leidja asja või seda asendava raha.

[Lõike 2 sõnastus kuni 31.12.2010]

(2) Kui asja väärtus ei ületa sada krooni, algab käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud tähtaja kulgemine leiupäevast.

[Lõike 2 sõnastus alates 1.01.2011]

(2) Kui asja väärtus ei ületa 50 eurot, algab käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud tähtaja kulgemine leiupäevast.

(3) Leiukoha kohalik omavalitsus omandab asja või seda asendava raha, kui politsei on leidu hoidnud ühe aasta jooksul, arvates asja valdusse võtmisest.

(4) Leidja ei omanda asja, kui ta rikub teatamiskohustust või varjab leidu.

(5) Leiu omandamisega lõpevad asja koormanud kolmanda isiku õigused.

[15.01.2003; 22.04.2010]

§ 101. Leiutasu ja kulutuste hüvitamine

(1) Kui leidja ei ole asja veel omandanud, saab omanik asja või seda asendava raha tagasi, kui ta hüvitab vajalikud kulutused ja maksab leidjale leiutasu. Leiutasu määratakse leidja ja omaniku kokkuleppel. Vaidluse korral määrab leiutasu kohus, kuid mitte suuremas kui ühe kolmandiku ulatuses leiu väärtusest, millest on maha arvatud leidja poolt leiuga seoses tehtud vajalikud kulutused.

(1[1]) Leiutasu ei saa nõuda, kui leidja rikub teatamiskohustust või kui ta leidu varjab.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud vajalikud kulutused on kulutused, mida leidja teeb leitud asja säilitamiseks, õigustatud isiku otsimiseks ja leitud asja müümiseks.

(3) Paragrahvi 98 2. lõikes nimetatud isikud leiutasu ei saa.

[15.01.2003]

§ 101[1]. Leidja vastutus

Leidja vastutab oma kohustuste rikkumise eest üksnes tahtluse või raske hooletuse korral.

[15.01.2003]

§ 102 [Kehtetu - 15.01.2003]

4. jaotis
Peitvara

§ 103. Peitvara mõiste

(1) Peitvara on maasse kaevatud või muul viisil peidetud raha või väärtasi nagu kalliskivid, pärlid või väärismetallid, mille omanikku ei saa kindlaks teha.

(2) Peitvara kuulub isikule, kelle kinnis- või vallasasjast see leiti.

§ 104. Leiutasu

(1) Peitvara leidjal on õigus saada leiutasu peitvara pooles väärtuses.

(2) Peitvara väärtus määratakse leidja ja omaniku kokkuleppel, vaidluse korral määrab selle kohus.

(3) Leidja, kes otsis peitvara kinnis- või vallasasja omaniku nõusolekuta, leiutasu ei saa.

§ 105. Erilise väärtusega peitvara

(1) Peremehetu looduslik või ajaloolise, teadusliku, kunsti- või muu kultuuriväärtusega asi kuulub riigile, sõltumata sellest, kelle kinnisasjast see leiti.

(2) Isik, kelle kinnisasjast käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asi leitakse, on kohustatud lubama asja väljakaevamist, kui temale hüvitatakse sellega tekitatav kahju.

(3) Leidjal on õigus saada tasu, kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asjade otsimine ja väljakaevamine ei kuulu tema kohustuste hulka.

(4) Muud erilise väärtusega peitvara leidmisega tekkivad õigused ja kohustused, sealhulgas tasu suurus, sätestatakse seaduses.

5. jaotis
Ümbertöötamine, segamine, ühendamine

§ 106. Ümbertöötamine

(1) Kui keegi heauskselt töötas ümber võõra vallasasja, kuulub uus asi ümbertöötajale, kui töö on väärtuslikum esialgsest asjast, vastasel juhul aga esialgse asja omanikule.

(2) Kui ümbertöötaja tegutses pahauskselt, on esialgse asja omanikul õigus uus asi endale nõuda, sõltumata sellest, kas töö on väärtuslikum esialgsest asjast või mitte.

§ 107. Ühendamine ja segamine

(1) Kui mitme omaniku vallasasjad ühendatakse selliselt, et need muutuvad ühe tervikliku asja olulisteks osadeks, tekib asjade senistel omanikel kaasomand ühendamise teel tekkinud terviklikule asjale. Kaasomandi osade suurused määratakse väärtuse järgi, mis ühendatud asjadel oli ühendamise ajal.

(2) Kui üht ühendatud asjadest tuleb lugeda peaasjaks, saab selle omanik ühendamise teel tekkinud tervikliku asja ainuomanikuks.

(3) Kui vallasasi ühendatakse maatükiga sel viisil, et ta muutub maatüki oluliseks osaks, laieneb maatüki omand maatükiga ühendatud asjale.

(4) Käesoleva paragrahvi 1. ja 2. lõikes sätestatut kohaldatakse ka juhul, kui mitme omaniku vallasasjad segatakse lahutamatult või sel viisil, et nende eraldamine on seotud ebamõistlike kulutustega.

(5) Kui omand asjale lõpeb vastavalt käesoleva paragrahvi 1.–4. lõikele, lõpevad ka muud asja koormanud õigused. Kui koormatud asja omanik saab ühendamise teel tekkinud tervikliku asja kaasomanikuks, kehtivad asja koormanud õigused edasi tema kaasomandi osa suhtes. Kui koormatud asja omanik saab ühendamise teel tekkinud tervikliku asja ainuomanikuks, kehtivad asja koormanud õigused tervikliku asja suhtes edasi.

[15.01.2003]

§-d 108-109 [Kehtetud - 15.01.2003]

6. jaotis
Igamine

§ 110. Igamise sisu

(1) Vallasomand tekib igamisega, kui isik valdab vallasasja katkematult viie aasta jooksul nagu omanik.

(2)-(3) [Kehtetud - 15.01.2003]

[15.01.2003]

§ 111. Igamise välistamine

(1) Igamine on välistatud, kui valdaja on pahauskne.

(2) Valdaja on pahauskne, kui ta valduse saamisel teadis või pidi teadma, et ta valduse saamisega ei omandanud asja, või kui ta sai seda teada enne igamistähtaja möödumist.

§ 112. Igamisaja arvutamine

(1) Eeldatakse, et isik, kelle valduses asi on olnud teatava ajavahemiku alguses ja lõpus, on olnud valdaja ka vahepeal.

(2) Valduse omandamisel õigusjärglasena võib valdaja enda ja oma eelkäija igamisajad liita.

§ 113. Igamise peatumine

Igamine ei alga või peatub alates hetkest, mil vallasasja omaniku omandi kaitse nõude aegumine on peatunud.

[5.06.2002]

§ 114. Igamise katkemine

(1) Igamine katkeb:

1) kui igamisvaldaja kaotab §-s 110 sätestatud valduse;

2) nõude esitamisel omandi kaitseks otsese või kaudse valdaja vastu;

3) nõude esitamisel omandi kaitseks § 33 3. lõikes nimetatud isiku vastu, keda omanik ekslikult peab valdajaks;

4) kui omanik asub omandiõigust teostama igamisvaldaja teadmisel ja viimane ei ole sellele vastu vaielnud.

(2) Igamise katkemine käesoleva paragrahvi 1. lõike punktides 2-4 sätestatud alustel kehtib ainult katkemise põhjustanud isiku suhtes.

(3) Igamine ei katke, kui igamisvaldaja kaotas valduse oma tahte vastaselt ja sai valduse ühe aasta jooksul tagasi või sai valduse tagasi selle tähtaja jooksul esitatud hagi alusel.

(4) Pärast igamise katkemist algab igamisaja kulg uuesti. Igamise katkemiseni möödunud aega uue igamisaja hulka ei arvata.

[15.01.2003]

§ 114[1]. Kolmandate isikute õigused

Igamise teel omandi tekkimisel lõpevad kolmandate isikute õigused asjale, mis on tekkinud enne igamistähtaja kulgema hakkamist. Õigus ei lõpe, kui valdaja teab valduse omandamisel kolmanda isiku õigusest või peab sellest teadma, samuti juhul, kui valdaja saab kolmanda isiku õigusest teada igamistähtaja jooksul.

[15.01.2003]

7. jaotis
Loodusvili

§ 115. Loodusvilja omandamine

(1) Asja omanik või võõra asja valdaja, kellel on õigus omandada loodusvilja, saab selle omanikuks vilja asjast eraldumisel.

(2) Kui isikul, kes ei valda võõrast asja, on õigus omandada selle asja loodusvilja, saab ta selle omanikuks vilja valdusse võtmisega.

2. jagu
KOLMANDA ISIKU ÕIGUSED

§-d 116-117 [Kehtetud - 15.01.2003]

3. peatükk
KINNISOMAND

1. jagu
KINNISOMANDI TEKKIMINE JA LÕPPEMINE

§ 118 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 119. Kinnisasja omandamise tehing

(1) Tehing, millega kohustutakse omandama või võõrandama kinnisasja, peab olema notariaalselt tõestatud.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud vorminõuet järgimata tehtud kohustustehing muutub kehtivaks, kui tehingu täitmiseks on sõlmitud asjaõigusleping ja tehtud vastav kanne kinnistusraamatusse.

(3) [Kehtetu - 15.01.2003]

[17.02.1999A; 15.01.2003]

§ 120. Asjaõigusleping kinnisomandi üleandmiseks

(1) Kinnisomandi üleandmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud. Asjaõigusleping võib sisalduda ka kohtulikus kompromissis.

(2) Asjaõigusleping kinnisomandi üleandmiseks, mis on tehtud tingimuslikult või tähtpäeva määrates, on tühine.

(3) Notar tõestab käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asjaõiguslepingu ükskes juhul, kui talle esitatakse käesoleva seaduse § 119 1. lõikes nimetatud dokument või kui see dokument tõestatakse samaaegselt asjaõiguslepinguga.

[15.01.2003]

§-d 121-122 [Kehtetud - 15.01.2003]

§ 123. Kinnisasja omandamine kinnistusraamatu kande igamisega

(1) Kui isik on kantud kinnistusraamatusse kinnisasja omanikuna õigusliku aluseta, saab ta kinnisasja omanikuks, kui ta valdab kinnisasja 10 aasta jooksul katkematult nagu omanik.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud tähtaja arvutamisele kohaldatakse vallasasja igamise sätteid. Tähtaja kulgemine peatub ajaks, kuni kinnistusraamatusse on kinnistusraamatu kande õigsuse suhtes kantud vastuväide.

[15.01.2003]

§ 124. Kinnisasja omandamine igamisega

(1) Kui isik on 30 aastat katkematult vallanud kinnisasja, mis ei ole kantud kinnistusraamatusse või mille omanikku kinnistusraamatust ei nähtu või mille omanik oli enne valdaja poolt valduse saamist surnud ja 30 aasta jooksul ei ole tehtud kinnistusraamatusse niisugust kannet, mille tegemiseks on vajalik omaniku nõusolek, võib valdaja nõuda enda kandmist kinnistusraamatusse kinnisasja omanikuna.

(2) Nõue kande tegemiseks käesoleva paragrahvi 1. lõikes märgitud alustel esitatakse kohtule, kes määrab üleskutsemenetluses aja vastuväidete esitamiseks ja avaldab vastava kuulutuse. Kui määratud tähtajal vastuväiteid ei esitata või need tagasi lükatakse, teeb kohus määruse, mis on kinnistusraamatusse kande tegemise aluseks.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud tähtaja arvutamisele ja valduse katkematusele kohaldatakse vallasasja igamise sätteid.

(4) Kui enne käesoleva paragrahvi 2. lõike teises lauses nimetatud määruse avalikustamist on kolmas isik omanikuna kinnistusraamatusse kantud või kolmanda isiku omandi tõttu on kinnistusraamatusse kantud vastuväide kinnistusraamatu kande õigsuse suhtes, ei ole käesoleva paragrahvi 2. lõike teises lauses nimetatud määrusel selle kolmanda isiku suhtes õiguslikke tagajärgi.

[15.01.2003; 15.06.2005; 10.12.2008]

§ 125 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 126. Kinnisomandist loobumine

(1) Kinnisasja omanik võib kinnisomandist loobuda.

(2) Loobumine kantakse kinnistusraamatusse omaniku notariaalselt tõestatud avalduse alusel.

(3) Kinnisasja, millest on loobutud, hõivamise õigus on riigil. Hõivamise teel omandi tekkimiseks kinnisasjale on vajalik sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.

[15.01.2003]

2. jagu
KINNISOMANDI ULATUS

§ 127. Kinnisomandi ruumiline ulatus

(1) Kinnisomand ulatub maapinnale ning õhuruumile ülalpool ja maapõuele allpool seda pinda sellise kõrguse või sügavuseni, milleni ulatub omaniku huvi kinnisasja kasutamisel.

(2) Kinnisasja omanik ei või keelata tegevust, mis toimub sellises kõrguses või sügavuses, milleni tema huvi vastavalt kinnisasja kasutamise otstarbele ei ulatu.

§ 128. Piir

(1) Piir külgnevate maatükkide vahel määratakse plaanide ja piirimärkidega seaduses sätestatud korras.

(2) Kinnisasja omanik peab tagama piirimärgistuse säilimise. Ta ei või piirimärke muuta ega ümber paigutada.

(3) Kinnisasja omanik võib naaberkinnisasja omanikult igal ajal nõuda kinnisasjade piirile piirimärkide paigaldamist. Sellega seonduvad kulutused kannavad naaberkinnisasjade omanikud võrdsetes osades.

[15.01.2003]

§ 129. Piiri kindlakstegemine

(1) Kinnisasja omanik peab naabri põhjendatud nõudmisel aitama piiri kindlaks teha.

(2) Kui piiri ei saa kindlaks teha muul viisil, võetakse aluseks valduse ulatus. Kui valduse ulatust ei saa kindlaks teha, lisatakse igale kinnisasjale vaidlusalusest maast ühesuurune osa.

(3) Kui piiri kindlakstegemine käesoleva paragrahvi 2. lõikes sätestatud viisil annab tulemuse, mis on vastuolus kindlakstehtud andmetega kinnisasja suuruse ja muude olude kohta, määratakse piir kinnisasja suurust ja muid asjaolusid arvestades.

(4) Piiri kindlakstegemise kulud kannavad naabrid võrdselt, kui seadusest, kohtulahendist või tehingust ei tulene teisiti.

[10.12.2008]

§ 130. Kinnisomandi ulatus maavaradele

(1) Kinnisomand ei ulatu maavaradele, mille loetelu sätestatakse seaduses.

(2) Maavarade kasutamise kord ja kinnisasja omaniku eelisõigus käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud maavarade kasutamisel sätestatakse seaduses.

§ 131. Kinnisomandi ulatus veekogule

(1) Ühe kinnisasja piires olev veekogu kuulub selle kinnisasja omanikule.

(2) Mitme kinnisasja piires olevast veekogust kuulub igale kaldaomanikule see osa, mis on veekogu keskele tõmmatava mõttelise joone ning sellelt joonelt vastava omaniku kaldapiiripunktidele risti tõmmatavate mõtteliste joonte vahel või veekogu keskpunktist vastava omaniku kaldapiiripunktidele tõmmatavate mõtteliste joonte vahel, kui seaduses või lepinguga ei ole sätestatud teisiti.

§ 132. Kinnisomandi ulatus veekogust tekkinud maale

(1) Kuivanud jõesäng või jões tekkinud saar on lähemate kallaste omanike omandis.

(2) Iga kaldaomaniku omandis on see osa jõesängist või saarest, mis on keset jõge tõmmatava mõttelise joone ning sellelt joonelt vastava omaniku kaldapiiripunktidele risti tõmmatavate mõtteliste joonte vahel.

(3) Maatükk, mis veevoolu või muu loodusjõuga on kistud ühelt kinnisasjalt ja viidud teisele, muutub teise kinnisasja osaks, kui ta sellega kindlalt liitub. Ärakistud maatüki eest võib endine omanik nõuda hüvitist vastavalt uue omaniku kasule.

(4) Pinnas, mis kaldale uhutakse või millega kallast täidetakse, jääb kalda osaks.

[15.01.2003]

§ 133. Avaliku veekogu kaldajoon

(1) Kinnisomand ulatub avaliku veekogu kaldajooneni. Kaldajoon on veekogu tavaline veepiir.

(2) [Kehtetu - 15.06.2009]

(3) Avaliku veekogu põhjaga püsivalt ühendatud ehitis, mis on püsivalt ühendatud kaldaga, on kaldakinnisasja oluline osa.

[15.06.2009]

§ 134. Põhjavesi

Kinnisomand ei ulatu põhjaveele.

[15.01.2003]

§-d 135-136 [Kehtetud - 15.01.2003]

§ 137 [Kehtetu - 17.02.1999A]

§-d 138-139 [Kehtetud - 15.01.2003]

3. jagu
KINNISOMANDI KITSENDUSED

1. jaotis
Üldsätted

§ 140. Kitsenduste liigid

Kinnisomandi kitsendused on seadusjärgsed või need seatakse kohtulahendi või tehinguga.

[10.12.2008]

§ 141. Kitsenduste kehtivus

(1) Seadusjärgne kitsendus kehtib kinnistusraamatusse kandmata.

(1[1]) Eraõiguslikku seadusjärgset kitsendust võib muuta kinnisasja omaniku ja õigustatud isiku kokkuleppega. Kokkulepe kantakse kinnistusraamatusse asjaõigusena, eelkõige servituudina.

(2) Avalik-õiguslikku seadusjärgset kitsendust võib muuta või lõpetada ainult seaduses sätestatud juhtudel. Kitsenduste muutmine või lõpetamine kehtib kinnistusraamatusse kandmata.

(3) Kohtulahendi või tehinguga seatud kitsendus, samuti selle kitsenduse muutmine või lõpetamine kehtib kolmandate isikute suhtes, kui see on kinnistusraamatusse kantud.

[15.01.2003; 10.12.2008]

§ 142. Võõral maatükil viibimine

(1) Füüsilise isiku või eraõigusliku juriidilise isiku omandis oleval kinnisasjal, mis on omaniku poolt piiratud või tähistatud, ei või teised isikud omaniku loata viibida, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Füüsilise isiku või eraõigusliku juriidilise isiku omandis oleval piiramata ja tähistamata kinnisasjal ei või teised isikud omaniku loata viibida päikeseloojangust päikesetõusuni, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

[12.01.1998; 15.01.2003]

2. jaotis
Naabrusõigused

§ 143. Kahjulikud mõjutused

(1) Kinnisasja omanikul ei ole õigust keelata gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojuse, müra, põrutuste ja muude seesuguste teiselt kinnisasjalt tulevate mõjutuste levimist oma kinnisasjale, kui see ei kahjusta oluliselt tema kinnisasja kasutamist ega

ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega. Mõjutuste tahtlik suunamine naaberkinnisasjale on keelatud.

(2) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud mõjutused kahjustavad oluliselt kinnisasja kasutamist, kuid niisuguste mõjutuste kõrvaldamist ei saa mõjutajalt majanduslikult eeldada, on mõjutatava kinnisasja omanikul õigus nõuda mõjutuse põhjustanud kinnisasja omanikult mõistlikku hüvitist.

[15.01.2003]

§ 144. Keelatud rajatis ja seadeldis

(1) Kinnisasja omanikul on õigus nõuda, et naaberkinnisasjale ei püstitataks või seal ei säilitataks rajatist või seadeldist, mille suhtes on alust eeldada, et see tekitab keelatud mõjutuse tema kinnisasjale.

(2) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud rajatis või seadeldis on püstitatud kooskõlas seadusega, on õigus nõuda rajatise või seadeldise eemaldamist ainult pärast keelatud mõjutuse tegelikku toimumist.

§ 145. Varisemisohtlik ehitis

(1) Ehitist tuleb hoida sellises korras, et selle varisemisel või osade eraldumisel oleks välistatud naaberkinnisasja kahjustamine.

(2) Omanik, kelle kinnisasja ohustavad käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asjaolud, võib nõuda kahjuliku toime eest vastutavalt isikult ohu kõrvaldamist. Kui kahjuliku toime eest vastutav isik ei ole teada, võib ta nõuda ohu kõrvaldamist valdajalt.

§ 146. Keelatud süvendamine

(1) Maatükki ei või süvendada selliselt, et naaberkinnisasi kaotaks vajaliku maapõuetoe või et muul viisil kahjustataks seal asuvaid ehitisi.

(2) Süvendamine on lubatud, kui süvendaja paigaldab muu toe või võtab tarvitusele ohtu või kahju ärahoidvad abinõud.

§ 147. Naaberkinnisasja kasutamine

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberkinnisasjale või selle kohale tuleb ehitada tellingud või et üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel; et temale tagatakse kahju hüvitamine.

§ 148. Ehitis üle naaberkinnisasja piiri

(1) Ehitis, mis ulatub üle kinnisasja piiri, on selle kinnisasja osa, mille piirest ta väljub, kui kinnistusraamatusse on kantud kinnisasja piiriülest ehitamist lubav asjaõigus või kui naaberkinnisasja omanik peab piiriülest ehitamist vastavalt käesoleva paragrahvi 2. lõikele lubama.

(2) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ehitis on püstitatud asjaõiguseta, kuid heauskselt, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama. Sel juhul on tal õigus nõuda ehitajalt tema kinnisasja piiridesse ulatuva ehitise osa alla jääva maatüki omandamist või perioodilist hüvitist.

(3) Naaberkinnisasja omanik võib nõuda ehitajalt oma kinnisasja piiridesse ulatuva ehitise osa kõrvaldamist, kui ehitaja on pahauskne või kui kinnisasja omanik enne ehitamise algust või hiljemalt ajal, mil selle osa kõrvaldamine ei olnud seotud ülemääraste kulutustega, sellele vastu vaidles.

(4) Hüvitise saamise nõue on eelistatud kõigile teistele nõuetele, mis lasuvad kinnisasjal, mille piiridest ehitis väljub. Kokkulepe hüvitise suuruse või hüvitisest loobumise kohta kehtib, kui see on kantud märkusena kinnistusraamatusse.

(5) Lisaks käesoleva paragrahvi 4. lõikes sätestatule kohaldatakse hüvitisele ka reaalkoormatiste sätteid.

(6) Kui üle kinnisasja piiri ulatuva ehitise tõttu kahjustatakse hoonestusõigust või servituuti, kohaldatakse õigustatud isiku suhtes vastavalt 1.-5. lõikes sätestatut.

[15.01.2003]

§ 149. Üle piiri ulatuvad juured, oksad ja viljad

(1) Kinnisasja omanikul on õigus ära lõigata ja endale võtta naaberkinnisasjalt tema kinnisasjale ulatuvad puude ja põõsaste juured, oksad ja viljad, kui need kahjustavad kinnisasja kasutamist ja naaber ei ole neid hoiatusele vaatamata selleks vajaliku aja jooksul kõrvaldanud.

(2) Kui kinnisasja omanik lubab alles jätta tema kinnisasjale ulatuvaid oksi, on tal õigus nende okste viljadele tema kinnisasja piirides oleva oksa ulatuses.

(3) Kinnisasja omanikul on õigus viljadele, mis on kukkunud tema kinnisasjale naaberkinnisasjalt kasvavalt puult või põõsalt.

(4) Kinnisasja piiril kasvava puu vili, samuti puu maharaiumisel või mahalangemisel ka puu ise kuulub naabritele võrdsetes osades.

§ 150. Piiril kasvavad puud ja põõsad

Piiril kasvavad puud ja põõsad on naabrite kaasomandis.

§ 151. Piirirajatis

(1) Kui kaks kinnisasja on teineteisest eraldatud müüri, heki, kraavi, peenra või muu sellise asjaga, on see naabrite ühiskasutuses, sõltumata asja kuuluvusest.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asja kasutamine ei tohi olla vastuolus asja otstarbega ega tekitada kahju naabrile.

(3) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asja kasutavad mõlemad naabrid, kannavad nad korrashoiukulud võrdselt. Kui asi on vajalik ühe naabri huvides, ei või seda asja tema nõusolekuta kõrvaldada ega muuta.

§-d 152-154 [Kehtetud - 15.01.2003]

3. jaotis
Teed ning tehnovõrgud ja -rajatised

§ 155. Avalikult kasutatav tee

(1) Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.

(2) Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.

(3) Eratee määratakse avalikuks kasutamiseks seaduses sätestatud korras.

[17.02.1999]

§ 156. Juurdepääs avalikult kasutatavale teele

(1) Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

(2) Kui kinnisasja osalise võõrandamise tagajärjel võõrandatud või allesjäänud osa kaotab ühenduse avalikult kasutatava teega, peab selle osa omanik, mille kaudu ühendus seni toimus, võimaldama teise osa omanikul ühendust pidada oma kinnisasja kaudu käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud tingimustel.

(3) Kinnisasja omanikul ei ole õigust juurdepääsu nõuda, kui senine ühendus avalikult kasutatava teega või kinnisasja osade vahel on katkenud tema tahtel.

[17.02.1999; 15.01.2003]

§ 157 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 158. Tehnovõrgud ja -rajatised

(1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist reaalservituudiga.

(3) Reaalservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

(4) Kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks käesoleva sätte mõistes ei peeta talumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist.

(5) Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.

[21.02.2007]

§ 158[1]. Avalikes huvides vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised

(1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektroonilise side seaduse § 72 lõikes 1, elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 ja § 66 lõikes 1, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 7 lõikes 1 ja maagaasiseaduse § 18 lõikes 2 sätestatud kohustus või kes on vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus tekib kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust ei ole isikul juhul, kui tehnovõrgust või -rajatisest tulenev kitsendus kinnisasja omanikule on oluliselt suurem kui avalik huvi tehnovõrgu või -rajatise vastu või tehnovõrguga liituda soovija huvi tehnovõrguga liitumise vastu ja on olemas võimalus ehitada tehnovõrk või -rajatis nii, et teise kinnisasja omanik ei satu samaväärsesse või halvemasse olukorda.

(3) Käesolevas paragrahvis sätestatu ei välista talumiskohustuse tekkimist käesoleva seaduse §-s 158 sätestatud korras.

[21.02.2007]

§ 158[2]. Tehnorajatise talumise eest tasu maksmine

(1) Kinnisasja omanikul on õigus nõuda tasu käesoleva seaduse § 158[1] lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise eest asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 15[4] kehtestatud suuruses. Riigile kuuluvale maale ehitatud § 158[1] lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise eest tasu ei maksta.

(2) Tehnovõrgu või -rajatise talumise eest tasu saamiseks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud alustel esitab kinnisasja omanik taotluse tehnovõrgu või -rajatise omanikule. Taotluse vormi ja esitamise korra kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister.

(3) Jooksva aasta eest on tasu saamise õigus isikul, kes oli vastava kinnisasja omanik sama aasta 1. märtsi seisuga, juhul kui ta esitab käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud taotluse jooksva aasta 1. juuliks.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud taotluse alusel makstakse tasu ka järgmistel aastatel kuni uue taotluse esitamiseni. Tasu saamise aluseks olevate asjaolude muutumisel tekib õigus suuremale tasule pärast täiendava taotluse esitamist lõikes 3 sätestatud korras. Kinnisasja omaniku vahetumisel tekib uuel omanikul tasu saamise õigus pärast lõikes 2 sätestatud taotluse esitamist lõikes 3 sätestatud tähtaegadest lähtudes.

(5) Tasu jooksva aasta eest makstakse välja hiljemalt sama aasta 1. detsembriks.

(6) Korteriomanditeks jagatud kinnisasja puhul võib käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud taotluse esitada korteriühistu või korteriomandite valitseja. Sellisel juhul makstakse hüvitis korteriühistule või korteriomandite valitsejale, kes on kohustatud vastava hüvitise maksma korteriomanikele või tasaarvestama selle majandamiskulude nõudega.

(7) Tasu saamise nõude aegumistähtaeg on kolm aastat. Aegumistähtaeg algab iga aasta 1. juulist.

[21.02.2007]

4. jaotis
Veed

§ 159. Avalikud veekogud

(1) Avalikud veekogud sätestab veeseadus.

(2) Avalikku veekogu võib igaüks kasutada seaduses või selle alusel kehtestatud korras.

(3) Seaduses sätestatud korras võib avalikuks kasutamiseks määrata ka muu veekogu (edaspidi avalikult kasutatav veekogu). Hüvitise avalikult kasutatava veekogu omanikule sätestab seadus.

[27.01.2010]

§ 160. Kaldaomaniku õiguste kitsendamine

(1) Kaldaomanik ei või talle kuuluva veekogu osa kasutamisel halvendada teise kinnisasja seisundit ega kitsendada selle kasutamise võimalusi.

(2) Kaldaomanik ei või avalikus veekogus ja avalikult kasutatavas veekogus takistada veesõidukite liiklemist.

[27.01.2010]

§ 161. Kallasrada

(1) Veekogu kaldaomanik peab jätma veekogu äärde kaldariba kallasrajana kasutamiseks.

(2) Kallasrada võib igaüks kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks. Paragrahvis 142 sätestatud kitsendused kallasraja suhtes ei kehti.

(3) [Kehtetu - 15.01.2003]

(4) Eraveekogu kalda kasutamist võib kitsendada seaduses sätestatud juhtudel ja korras.

(5) Ühe kinnisasja piires oleval eraveekogul ei ole kallasrada, kui see veekogu ei ole määratud avalikuks kasutamiseks.

§-d 162-165 [Kehtetud - 15.01.2003]

5. jaotis
Mets

§ 166 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 167. Võõra metsa kasutamine

(1) Avalik-õigusliku juriidilise isiku omandis olevas metsas (avalik mets) on igaühel õigus viibida ning marju, seeni ja muid metsasaadusi korjata, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Omaniku poolt piiratud või tähistatud erametsas on teistel isikutel lubatud marju, seeni ja muid metsasaadusi korjata metsaomaniku loal.

(3) Piiramata või tähistamata erametsas on teistel isikutel õigus marju, seeni ja muid metsasaadusi korjata, kui nad sellega ei tekita omanikule ülemäärast kahju.

§ 168 [Kehtetu - 15.01.2003]

6. jaotis
Muud kitsendused

§-d 169-171 [Kehtetud - 15.01.2003]

4. osa
SERVITUUDID

1. peatükk
REAALSERVITUUDID

1. jagu
MÕISTE, TEKKIMINE, LÕPPEMINE

§ 172. Reaalservituudi mõiste

(1) Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

(2) Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.

§ 173. Reaalservituudi tekkimine

(1) Reaalservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud.

(2)-(3) [Kehtetud - 15.01.2003]

(4) Hoonestusõiguse või kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib omanik reaalservituudiga koormata ainult hoonestaja või kasutusvaldaja nõusolekul.

(5) Reaalservituut ei teki igamisega.

[15.01.2003]

§-d 174-175 [Kehtetud - 15.01.2003]

§ 176. Reaalservituudi lõpetamine valitseva kinnisasja omaniku nõudel

(1) Kui reaalservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisaja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju.

(2) Valitseva kinnisasja omanik peab teeniva kinnisasja omanikule teatama tähtajatu reaalservituudi lõpetamisest või tähtajalise reaalservituudi ennetähtaegsest lõpetamisest kuus kuud ette.

[15.01.2003]

§ 177. Reaalservituudi lõpetamine teeniva kinnisasja omaniku nõudel

(1) Kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju.

(2) Kui valitseva kinnisasja omanik on kaotanud huvi reaalservituudist tulenevate õiguste teostamise vastu, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks. Huvi kaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisasja omanik ei ole 10 aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus reaalservituudiga.

[15.01.2003]

2. jagu
SISU

§ 178. Reaalservituudi teostamise viis

(1) Reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituudi sisu määratakse poolte kokkuleppega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav.

(3) Valitseva kinnisasja vajaduste suurenemine ei suurenda iseenesest teenival kinnisasjal lasuvat koormatist.

[15.01.2003]

§ 179. Reaalservituudi teostamine ehitise või seadeldise abil

(1) Kui reaalservituuti teostatakse teenival kinnisasjal mingi ehitise või seadeldise abil, on valitseva kinnisasja omanik kohustatud selle rajama ja korras hoidma ning servituudi lõppemisel selle teeniva kinnisasja omaniku nõudel omal kulul ära vedama, kui seaduses või servituudi seadmise tehinguga ei ole sätestatud teisiti.

(2) Kui ehitis või seadeldis on käiku antud ka teeniva kinnisasja huvides, kannavad valitseva ja teeniva kinnisasja omanikud ehitamise ja korrashoiu kulud vastavuses saadava kasuga.

(3) Kui ehitise või seadeldise korrashoiu kohustus lasub teeniva kinnisasja omanikul, kohaldatakse vastavaid reaalkoormatise sätteid.

(4) Valitseva kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitus- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.

[17.02.1999A; 15.01.2003]

§ 180. Reaalservituudi teostamise viisi muutmine

(1) Teeniva kinnisasja omanikul on õigus nõuda enda kulul reaalservituudi teostamise viisi muutmist, kui reaalservituudi senist majanduslikku otstarvet võib saavu-

tada ka teostamise viisi muutmise korral ja kui senine teostamise viis on teeniva kinnisasja omaniku huvidele uue viisiga võrreldes tunduvalt kahjulikum. Servituudi teostamise viisi muutmisega seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.

(2) [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 181. Reaalservituudi teostamise koha muutmine

(1) Kui reaalservituudi teostamine piirdub teeniva kinnisasja ühe osa kasutamisega ja mõni teine osa on selleks niisama sobiv ning reaalservituudi teostamine senisel osal on teeniva kinnisasja omanikule mõne teise osaga võrreldes tunduvalt kahjulikum, on tal õigus nõuda, et reaalservituuti teostataks kinnisasja teisel osal. Ümberpaigutamisega seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.

(2) [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 182. Reaalservituudi jagamatus

(1) Reaalservituut on jagamatu.

(2) Kui valitsev kinnisasi jagatakse, jääb reaalservituut kehtima kõikide osade kasuks. Pärast valitseva kinnisasja jagamist ei ole reaalservituudi teostamine lubatud ulatuses, milles see muutub teeniva kinnisasja suhtes koormavamaks.

(3) Kui reaalservituudi teostamine pärast valitseva kinnisasja jagamist piirdub ühe osa huviga, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda reaalservituudi kustutamist kinnistusraamatust teiste osade suhtes.

(4) Teeniva kinnisasja jagamisel jääb reaalservituut kehtima kõikide osade suhtes.

(5) Kui reaalservituut pärast teeniva kinnisasja jagamist mõnda selle osa ei koorma või koormata ei saa, on koormamata osa omanikul õigus nõuda oma osa suhtes reaalservituudi kustutamist kinnistusraamatust.

[15.01.2003]

§ 183. Ühe ja sama järjekoha kasutusõigused

Kui mitu servituuti või servituut ning muu kasutusõigus koormavad kinnisasja kinnistusraamatu ühel ja samal järjekohal ning neid õigusi ei saa koos kas täielikult või osaliselt teostada, võib iga õigustatud isik nõuda õiguste teostamist viisil, mis vastab kõige enam kõigi õigustatud isikute huvidele.

§ 184. Reaalservituudi takistuse kõrvaldamine

Reaalservituudi teostamise takistamise korral on õigustatud isikul käesoleva seaduse §-s 89 nimetatud õigused.

[15.01.2003]

§ 184[1]. Reaalservituudi teostaja valduse kaitse

Kui valitseva kinnisasja valdajat takistatakse mõne valitseva kinnisasja igakordse omaniku kasuks kinnistusraamatusse kantud servituudi teostamisel, siis kohaldatakse vastavalt valduse kaitse kohta kehtivaid sätteid, kui servituuti on ühe aasta jooksul enne rikkumist vähemalt üks kord teostatud.

[15.01.2003]

§ 185 [Kehtetu - 15.01.2003]

3. jagu
ÜKSIKUD REAALSERVITUUDID

§-d 186-200 [Kehtetud - 15.01.2003]

2. peatükk
ISIKLIKUD SERVITUUDID

1. jagu
KASUTUSVALDUS

1. jaotis
Mõiste, tekkimine, lõppemine

§ 201. Kasutusvalduse mõiste

(1) Kasutusvaldus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks kasutusvaldus on seatud, on õigustatud kasutama kinnisasja ja omandama selle vilju.

(2) [Kehtetu - 15.01.2003]

(3) Kasutusvaldust võib piirata mõne kasutusviisi välistamisega.

(4) [Kehtetu - 15.01.2003]

[15.01.2003]

§ 202 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 203. Kasutusvalduse tekkimine

Kasutusvalduse seadmiseks sõlmitav asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud.

[15.01.2003]

§-d 204-209 [Kehtetud - 15.01.2003]

§ 210. Kasutusvalduse lõppemine kasutusvaldaja surmaga

(1) Kasutusvaldus lõpeb kasutusvaldaja surmaga, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(1[1]) Kui kasutusvaldus on seatud mitme isiku kasuks, suurenevad ühe kasutusvaldaja surma või lõppemise korral teiste kasutusvaldajate kasutusvalduse osad vastavalt nende osade suurusele, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

(2) Kui seaduse või tehinguga on määratud, et kasutusvaldus läheb üle kasutusvaldaja pärijale, kehtib kasutusvaldus pärija suhtes edasi.

[15.01.2003]

§ 211. Kasutusvalduse lõppemine juriidilise isiku suhtes

(1) Kasutusvaldus lõpeb kasutusvaldajast juriidilise isiku lõppemisega.

(2) Juriidilise isiku kasutusvaldus lõpeb igal juhul 100 aasta möödumisel kasutusvalduse tekkimisest.

[15.01.2003]

§ 212. Kasutusvalduse lõpetamine

(1) Kasutusvalduse võib lõpetada kasutusvaldaja ja omaniku kokkuleppel.

(1[1]) Kasutusvaldajal on õigus nõuda kasutusvalduse lõpetamist tingimusel, et ta hüvitab kinnisasja omanikule kasutusvalduse lõppemise tõttu tekkiva kahju. Kasutusvaldaja peab kasutusvalduse lõpetamise soovist teatama kinnisasja omanikule kuus kuud ette.

(2) Kinnisasja omanik võib nõuda kasutusvalduse lõpetamist, kui:

1) kasutusvaldus on kaotanud kasutusvaldaja jaoks igasuguse tähtsuse;

2) tema kahju on oluliselt suurem kasutusvaldaja kasust;

3) kasutusvaldaja ei anna kinnisasja omanikule tagatist (§ 224).

(3) Käesoleva paragrahvi 1.–2. lõikes nimetatud juhtudel kohaldatakse vastavaid reaalservituudi lõpetamise sätteid, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

[15.01.2003]

2. jaotis
Sisu

§ 213. Kasutusvalduse sisu kindlaksmääramine

Kasutusvaldusest tulenevad õigused ja kohustused määratakse kindlaks kasutusvalduse tekkimise aluseks oleva seadusе või tehinguga.

§ 214. Kasutusvaldaja õigused

(1) Kasutusvaldajal on õigus asja vallata ja kasutada.

(2) [Kehtetu - 15.01.2003]

(3) Kasutusvaldajal on õigus asja viljale.

(4) Kasutusvaldajale kuulub loodusvili, mis on valminud ja eraldatud kasutusvalduse ajal.

(5) Kasutusvaldajale kuulub õigusvili, mis tekkis kasutusvalduse ajal, sõltumata selle sissenõudmise ajast.

(6) [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 215. Kasutusvalduse üleandmise keeld

Kasutusvaldus ei ole üleantav. Kasutusvaldusest tulenevaid õigusi ja kohustusi võib teostada teine isik, kui kasutusvalduse tekkimise aluseks oleva seaduse või tehinguga ei ole sätestatud teisiti.

§ 216. Kasutusvalduse eseme tagastamine

Kasutusvalduse lõppemisel on kasutusvaldaja või tema õigusjärglane kohustatud kasutusvalduse eseme omanikule tagastama § 218 1. lõikes sätestatud seisukorras.

§ 217. Kasutusvalduses oleva kinnisasja jagamine

Kasutusvalduses oleva kinnisasja jagamisel kohaldatakse teeniva kinnisasja jagamise kohta käivaid reaalservituudi sätteid (§ 182 lg 4 ja 5).

§ 218. Asja säilitamine ja kasutamine

(1) Kasutusvaldaja on kohustatud säilitama asja senise majandusliku otstarbe ning kasutama seda korrapäraselt ja heaperemehelikult. Ta ei või asja oluliselt muuta ega ümber kujundada.

(2) Kasutusvaldaja õigused kasutusvalduses oleva asja kasutamise suhtes ei saa olla suuremad kui omaniku enda õigused.

(3) Kasutusvaldaja võib seadusega sätestatud korras kasutada maavarasid, samuti metsa kinnisasja korrapäraseks majandamiseks vajalikul määral.

§ 219. Asja korrashoid

(1) Kasutusvaldaja on kohustatud kasutusvalduses olevat asja omal kulul korras hoidma ja asja tavaliseks korrashoiuks vajalikke parandusi ning uuendusi tegema.

(2) [Kehtetu - 15.01.2003]

(3) Kasutusvaldaja ei vastuta asja muutumise ja väärtuse vähenemise eest, mis kaasneb kasutusvalduse korrapärase teostamisega.

§ 220. Kasutusvaldaja teatamiskohustus

(1) Kui kasutusvalduses olevat asja kahjustatakse või selle alalhoiuks on vaja teha parandusi või uuendusi, mis ületavad tavalise korrashoiu, on kasutusvaldaja kohustatud sellest omanikule viivitamata teatama.

(2) Kui kolmas isik teatab oma õigusest kasutusvalduses olevale asjale, on kasutusvaldaja kohustatud sellest omanikule teatama.

[15.01.2003]

§ 221. Kinnisasja päraldiste käsutamine

(1) Kasutusvaldajal on õigus käsutada kinnisasja päraldisi.

(2) Kasutusvaldaja on kohustatud kinnisasja korrapärasest majandamisest tingitud päraldiste vähenemise või eraldamise korral asendama need asjad uutega. Päraldisi asendavad asjad lähevad kinnisasja omaniku omandisse. Kui päraldised ei kuulunud kinnisasja omanikule, lähevad asjad, millega päraldised asendatakse, seniste päraldiste omaniku omandisse.

[15.01.2003]

§ 222 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 223. Kasutusvaldaja maksekohustus ja koormatised

(1) Kasutusvalduse esemel lasuvad maksud ja võlaintressid tasub ning koormatised, majandamis- ja muud kulud kannab kasutusvaldaja vastavalt oma õiguste kestusele.

(2) Kui maksud, koormatised või kulutused on sisse nõutud omanikult, on kasutusvaldaja kohustatud talle need samas ulatuses hüvitama.

§ 224. Omaniku õigus nõuda tagatist

Asja omanikul on õigus nõuda kasutusvaldajalt tagatist, kui kasutusvaldaja tegevusest ilmneb omaniku õiguste olulise rikkumise oht.

2. jagu
ISIKLIK KASUTUSÕIGUS

§ 225. Isikliku kasutusõiguse mõiste

(1) Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

(2) Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.

[15.01.2003]

§ 226. Isikliku kasutusõiguse üleandmine

(1) Isikliku kasutusõiguse võib kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt.

(2) Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.

[15.01.2003]

§ 227. Isiklik kasutusõigus elamule

(1) Isiklik kasutusõigus elamule koormab kinnisasja selliselt, et isikul, kelle kasuks see on seatud, on õigus kasutada elamiseks kinnisasjal asuvat elamut või selle osa.

(2) Isik, kellel on käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud õigus, võib elamusse ma-jutada oma perekonnaliikmeid, samuti isikuid, keda on vaja tema eest hoolitsemiseks.

(3) Kui kasutusõigus on antud mitmele isikule ühiselt, kestab kasutusõigus seni, kuni on elus kas või üks neist isikuist, kui kasutusõiguse tekkimise alusega ei ole sätestatud teisiti.

(4) Kui kasutusõigus on antud elamu osale, võib õigustatud isik kasutada ka elanikele ühiseks kasutamiseks määratud ruume, sisustust ja seadmeid.

§ 228. Reaalservituudi ja kasutusvalduse sätete kohaldamine

Lisaks §-des 225-227 sätestatule kohaldatakse isiklikule kasutusõigusele reaalservituudi vastavaid sätteid. Kui isiklik kasutusõigus on seotud valdamisega, kohaldatakse kasutusvalduse vastavaid sätteid.

5. osa
REAALKOORMATISED

1. peatükk
MÕISTE, TEKKIMINE, LÕPPEMINE

§ 229. Reaalkoormatise mõiste

(1) Kinnisasja võib koormata selliselt, et kinnisasja igakordne omanik peab tasuma isikule, kelle kasuks reaalkoormatis on seatud, perioodilisi makseid rahas või natuuras või tegema teatud tegusid.

(2) Reaalkoormatist võib seada ka teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks.

(3) [Kehtetu - 15.01.2003]

[15.01.2003]

§ 230. Reaalkoormatise liigid

(1) Reaalkoormatis on avalik-õiguslik, kui see on seatud seaduse alusel riigi, kohaliku omavalitsuse või muu avalik-õigusliku juriidilise isiku kasuks.

(2) Reaalkoormatis on eraõiguslik, kui see on seatud füüsilise isiku, eraõigusliku juriidilise isiku või teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks.

[15.01.2003]

§ 231. Reaalkoormatise tekkimine

(1) Reaalkoormatise seadmiseks sõlmitav asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud.

(2) Reaalkoormatise seadmisel tuleb võimaluse korral määrata reaalkoormatise rahaline väärtus ja see kinnistusraamatusse kanda.

[15.01.2003]

§ 232 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 233. Reaalkoormatise lõpetamine õigustatud isiku nõudel

Õigustatud isik võib nõuda reaalkoormatise lõpetamist ja selle väljaostmist kohustatud isiku poolt, kui:

1) koormatud kinnisasi jagatakse ning sellega kahjustatakse tunduvalt õigustatud isiku õigusi või

2) kohustatud isik vähendab tunduvalt koormatud kinnisasja väärtust ega anna tagatist reaalkoormatisest tulenevate kohustuste täitmiseks või

3) kohustatud isik on jätnud reaalkoormatisest tulenevad kohustused järjest kolme aasta jooksul täitmata.

§ 234. Reaalkoormatise lõpetamine kohustatud isiku nõudel

(1) Kohustatud isik võib nõuda reaalkoormatise lõpetamist selle väljaostmisega õigustatud isikult, kui:

1) õigustatud isik ei täida reaalkoormatise tekkimise aluseks olevat lepingut või

2) reaalkoormatis on kestnud 30 aastat, olenemata kinnistusraamatu kandes märgitud pikemast tähtajast või väljaostu lubamatusest.

(2) Kui reaalkoormatise väljaostu nõutakse käesoleva paragrahvi 1. lõike punktis 2 sätestatud alusel, peab sellest üks aasta ette teatama.

(3) Väljaostu ei või nõuda, kui reaalkoormatis on seatud teatud füüsilise isiku kasuks või on seatud seaduse alusel või on seotud reaalservituudiga.

§ 235. Väljaostuhind

(1) Reaalkoormatise väljaostuhinna määramisel võetakse aluseks kinnistusraamatu kandes märgitud reaalkoormatise väärtus.

(2) Kui reaalkoormatise väärtus ei ole kinnistusraamatusse kantud või kanne on puudulik või reaalkoormatisest tulenevate tegude rahaline väärtus on oluliselt muutunud, määrab väljaostuhinna kohus, arvestades tegelikke olusid ning võttes reaalkoormatise kestuseks 30 aastat.

§ 236. Reaalkoormatisest tuleneva kohustuse aegumine

(1) Reaalkoormatis ei teki igamisega ega lõpe aegumisega.

(2) Reaalkoormatisest tulenev iga üksik kohustus aegub nõude aegumise üldise tähtaja jooksul, arvates ajast, mil see muutus kohustatud isiku isiklikuks võlaks (§ 239 lg 1).

[15.01.2003]

2. peatükk
SISU

§ 237. Reaalkoormatise seotus kinnisasjaga

(1) Reaalkoormatis läheb koos koormatud kinnisasjaga üle igale kinnisasja omandajale tema nõusolekust sõltumata.

(2) Kinnisasja igakordse omaniku kasuks seatud reaalkoormatist ei või lahutada sellest kinnisasjast.

(3) Teatud isiku kasuks seatud reaalkoormatist ei või siduda kinnisasjaga.

§ 238. Reaalkoormatise üleantavus

(1) Teatud isiku kasuks seatud reaalkoormatist võib teisele isikule üle anda, kui reaalkoormatis oma olemuselt on üleantav ega suurene sellega.

(2) Reaalkoormatis ei ole üleantav, kui üleantav ei ole reaalkoormatisest tulenev üksikkohustus.

§ 239. Vastutus reaalkoormatisest tulenevate kohustuste eest

(1) Reaalkoormatisest tulenevate üksikkohustuste täitmise eest vastutab omanik koormatud kinnisasjaga. Kinnisasja omanik vastutab tema omandi kestuse jooksul sissenõutavaks muutunud üksikkohustuste täitmise eest ka isiklikult, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

(1[1]) Kui reaalkoormatisega tagatud rahalist nõuet ei täideta, on õigustatud isikul õigus nõuda sundtäitmist täitemenetluse seadustikus sätestatud korras.

(2) [Kehtetu - 15.01.2003]

(3) Kui koormatud kinnisasi jagatakse, kehtib reaalkoormatis üksikosade suhtes edasi ja kohustuste täitmise eest vastutavad üksikosade omanikud solidaarselt.

[15.01.2003; 9.12.2009]

§ 240. Reaalkoormatise kehtivus valitseva kinnisasja jagamisel

(1) Kui jagatakse kinnisasi, mille igakordse omaniku kasuks reaalkoormatis on seatud (valitsev kinnisasi), kehtib reaalkoormatis osade kasuks edasi.

(2) Kui reaalkoormatisest tekkivad kohustused on jagatavad, siis jagatakse reaalkoormatis käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud osade vahel vastavalt nende suurusele. Kui kohustused ei ole jagatavad, siis on nende osade omanikud õigustatud nõudma täitmist solidaarselt.

(3) Kinnisasja omanik võib valitseva kinnisasja jagamisel määrata reaalkoormatise kehtivaks ainult ühe või mitme osa suhtes. Määramine tuleb kanda kinnistusraamatusse.

(4) Kui valitseva kinnisasja omanik võõrandab ühe osa kinnisasjast, tegemata reaalkoormatise jagamise korraldust, jääb reaalkoormatis kehtima selle kinnisasja osa suhtes, mille omanik endale jätab.

(5) Kui reaalkoormatis on oma olemuse tõttu seotud kinnisasja jagamisel tekkinud ühe osaga, võib kohustatud isik nõuda reaalkoormatise lõpetamist teiste osade suhtes.

6. osa
HOONESTUSÕIGUS

1. peatükk
MÕISTE, TEKKIMINE, LÕPPEMINE

§ 241. Hoonestusõiguse mõiste ja ulatus

(1) Kinnisasja võib koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Ühele kinnisasjale võib seada ainult ühe hoonestusõiguse.

(2) Hoonestusõigus ulatub lisaks ehitisealusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks.

(3) Hoonestusõiguse ulatus ei või piirduda ehitise ühe osaga nagu korrus.

(4) Hoonestusõigusele kohaldatakse kinnisasja sätteid, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(5) Ehitis, mis on hoonestusõiguse alusel ehitatud või oli selle seadmisel olemas ja millele hoonestusõigus laieneb, on hoonestusõiguse oluline osa.

[17.02.1999A; 15.01.2003]

§ 242. Hoonestusõiguse seadmine ja üleandmine

(1) Hoonestusõiguse seadmiseks või üleandmiseks kohustav tehing peab olema notariaalselt tõestatud.

(2) Hoonestusõiguse seadmiseks või üleandmiseks sõlmitav asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud.

[15.01.2003]

§ 243 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 244. Hoonestusõiguse lõpetamine kokkuleppel

Hoonestusõiguse lõpetamiseks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek. Nõusolek tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestusõiguse omajale (hoonestaja). Nõusolek ei ole tagasivõetav.

[15.01.2003]

§ 244[1]. Hoonestusõiguse omanikule langemine

(1) Kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine).

(2) Omaniku õigust nõuda hoonestusõiguse kandmist enda nimele ei või lahutada kinnisasjast.

(2[1]) Omanik võib hoonestusõiguse enda nimele kandmise asemel nõuda hoonestusõiguse üleandmist tema poolt nimetatud isikule.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud nõue aegub kuue kuu möödumisel hetkest, mil kinnisasja omanik saab teada vastava eelduse olemasolust, kuid mitte hiljem kui kahe aasta möödumisel nõude tekkimisest.

[17.02.1999A; 15.01.2003]

§ 244[2]. Hüvitis hoonestusõiguse eest

(1) Hoonestusõiguse langemisel omanikule peab omanik tasuma hoonestajale hüvitise. Hoonestusõiguse sisuks võib olla kokkulepe hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti hüvitise välistamise kohta. Kui hüvitise suurus ei ole kokku lepitud, loetakse selleks hoonestusõiguse harilik väärtus.

(2) Kui hoonestusõigus on seatud elamu püstitamiseks, ei või kokku leppida väiksema hüvitise maksmises kui kaks kolmandikku hoonestusõiguse harilikust väärtusest.

[17.02.1999A; 15.01.2003]

§ 244[3]. Koormatise püsimajäämine

(1) Hoonestusõiguse omanikule langemisel jääb püsima hoonestusõigust koormav:

1) hüpoteek ja reaalkoormatis, mis ei kuulu hoonestajale endale;

2) muu piiratud asjaõigus, mis koormab ka hoonestusõigusega koormatud kinnisasja.

(2) Teised hoonestusõigust koormavad asjaõigused kaotavad kehtivuse.

[17.02.1999A]

§ 245. Hoonestusõiguse lõpetamine selle omandamisel kinnisasja omaniku poolt

(1) Kui hoonestusõiguse ja maatüki omanikuks saab üks ja sama isik, kustutatakse hoonestusõigus kinnistusraamatust tema avalduse alusel. Kande kustutamiseni jääb hoonestusõigus asjaõigusena püsima, kui omanik ei esita avaldust hoonestusõiguse kustutamiseks.

(2) [Kehtetu - 15.01.2003]

[17.02.1999A]

§ 246. Hoonestusõiguse säilimine ehitise hävimisel

Hoonestusõigus ei lõpe ehitise hävimisega.

2. peatükk
HOONESTUSÕIGUSE SISU

§ 247. Hoonestaja õiguste teostamine

(1) Hoonestaja ei või oma õiguste teostamisel rikkuda koormatud kinnisasja omaniku õigusi.

(2) Hoonestaja peab tagama ehitise säilimise, kui ta ei ole kinnisasja omanikuga kokku leppinud teisiti.

§ 248. Hoonestusõiguse kitsendamise keeld

(1) Hoonestusõigust ei või kitsendada selle õiguse olemusega vastuolus olevate tingimustega.

(2) Hoonestusõigust ei või seada äramuutva tingimusega. Kokkulepe, millega hoonestusõiguse lõppemine seotakse äramuutva tingimusega, samuti kokkulepe, mille kohaselt hoonestusõiguse lõppemine seotakse hoonestaja surmaga, on tühine.

[15.01.2003]

§ 249. Hoonestusõiguse käsutamine

(1) Hoonestajal on õigus hoonestusõigust võõrandada või pärandada või koormata kinnispandi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega. Hoonestusõigust ei või koormata hoonestusõigusega.

(1[1]) Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud. Omanik võib seada nõusoleku andmise tingimuseks ka kõigi tema ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt.

(2) Hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega on vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud.

(3) [Kehtetu - 17.02.1999A]

(4) [Kehtetu - 15.01.2003]

[17.02.1999A; 15.01.2003]

§ 249[1]. Nõusoleku andmine

(1) Kui võib eeldada, et § 249 11. lõikes sätestatud juhul hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega ohustata ja et omandaja tagab hoonestusõiguse sisust tulenevate kohustuste nõuetekohase täitmise, võib hoonestaja nõuda omanikult hoonestusõiguse võõrandamise nõusolekut.

(2) Kui võib eeldada, et § 249 2. lõikes sätestatud juhul on koormatis ühendatav korrapärase majandamisega ja et hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega ohustata, võib hoonestaja nõuda omanikult hoonestusõiguse koormamise nõusolekut.

(3) [Kehtetu - 15.01.2003]

[17.02.1999A]

§ 250. Hoonestusõiguse järjekoht

Hoonestusõiguse võib kinnistusraamatus seada ainult esimesele järjekohale. Hoonestusõigusega ei või samal järjekohal olla muid asjaõigusi või märkeid

[15.01.2003]

§ 251. Hoonestusõiguse tähtaeg

(1) Hoonestusõigust võib seada ainult kindlaks tähtajaks, kuid mitte kauemaks kui 99 aastaks.

(2) Kui tähtaeg on määramata või pikem kui 99 aastat, loetakse tähtajaks 99 aastat.

(3) Tähtaja möödumisel võivad kinnisasja omanik ja hoonestaja kokkuleppel hoonestusõiguse tähtaega pikendada, kuid mitte rohkem kui 99 aastaks. Hoonestusõiguse pikendamine tuleb kanda kinnistusraamatusse.

[15.01.2003]

§ 252. Ehitise saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel

(1) Hoonestajal on õigus oma ehitis ühe aasta jooksul enne hoonestusõiguse tähtpäeva saabumist ära vedada, kui kinnisasja omanik ei ole kasutanud käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud õigust. Kui kinnisasja omanik on esitanud äravedamise nõude hiljemalt neli kuud enne tähtaja lõppu, on hoonestaja kohustatud seda tegema.

(2) Ehitis, mis tähtaja lõpuks ei ole ära veetud, muutub kinnisasja oluliseks osaks ja läheb kinnisasja omaniku omandisse. Kui kinnisasja omanik on esitanud äravedamise nõude õigeaegselt, võib ta hoonestajalt nõuda tasu ehitise äravedamise eest, kui kinnisasja omanik on selle ära vedanud ühe aasta jooksul pärast tähtaja lõppu.

(3) Kinnisasja omanikul on õigus mitte hiljem kui üks aasta enne tähtpäeva saabumist nõuda ehitise jätmist endale tasu eest, mis võrdub hoonestajale käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud äravedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahjuga.

(4) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1-3 sätestatu kehtib niivõrd, kui kinnistusraamatu kanne ei määra teisiti.

[15.01.2003]

§ 253. Hüvitis hoonestusõiguse tähtaja möödumisel

(1) Hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu peab kinnisasja omanik maksma hoonestajale hüvitise kinnisasjale jääva ehitise eest. Hoonestusõiguse seadmisel võib kokku leppida hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti hüvitise maksmise välistada. Kui hüvitise suurus ei ole kokku lepitud, loetakse selleks hoonestusõiguse harilik väärtus.

(1[1]) Kui hoonestusõigus on seatud elamu püstitamiseks, ei või kokku leppida väiksema hüvitise maksmises kui kaks kolmandikku hoonestusõiguse väärtusest.

(2) Kinnisasja omanik vabaneb hüvitise maksmise kohustusest, kui ta pikendab hoonestusõiguse tähtaega ehitise eeldatava püsimise aja lõpuni. Kui hoonestaja ei nõustu tähtaja pikendamisega, kaotab ta õiguse hüvitisele.

[15.01.2003]

§ 254. Tasu hoonestusõiguse eest

(1) Hoonestaja maksab kinnisasja omanikule hoonestusõiguse eest tasu, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

(2) Tasu hoonestusõiguse eest makstakse vastavalt kokkuleppele rahas või muudes asendatavates asjades, kusjuures hoonestusõiguse seadmisel võib tasu suurus või suuruse arvutamise alused kogu hoonestusõiguse ajaks ette kindlaks määrata.

(3) Hoonestusõiguse seadmisel võib kokku leppida hoonestusõiguse tasu suuruse muutmises vastavalt muutuvatele tingimustele, kui tingimuste muutumine on ajaliselt ja ulatuselt määratav.

(4) Hoonestusõiguse eest tasu maksmise kohustuse võib kanda reaalkoormatisena kinnistusraamatusse.

(4[1]) Hoonestusõiguse tasu tagamiseks seatud reaalkoormatise muutmiseks seoses hoonestusõiguse tasu muutmisega vastavalt käesoleva paragrahvi 3. lõikele on vaja kinnistusraamatus järjekohas tagapool olevate õiguste omanike nõusolekut vaid siis, kui tasu suurenemine ületab oluliselt tingimuste muutumise.

(4[2]) Hoonestusõiguse tasu osas võib kokku leppida, et:

1) tasu tagav reaalkoormatis jääb erinevalt täitemenetluse seadustiku § 158 lõikes 3 sätestatust püsima, kui omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik hoonestusõigusele sissenõude pöörab;

2) igakordsel hoonestajal on igakordse reaalkoormatise omaniku suhtes õigus hoonestusõigust koormata reaalkoormatisest järjekohas eespool või samal järjekohal oleva kindlaksmääratud ulatusega hüpoteegiga.

(4[3]) Kui hoonestusõigus on koormatud piiratud asjaõigusega, mis asub hoonestusõiguse tasu tagava reaalkoormatisega samal järjekohal, on käesoleva paragrahvi 42. lõike punktis 2 nimetatud hüpoteegi kandmiseks kinnistusraamatusse vaja selle isiku nõusolekut, kelle kasuks nimetatud piiratud asjaõigus on seatud.

(5) [Kehtetu - 15.01.2003]

(6) Hoonestusõiguse kaasomanikud vastutavad hoonestusõiguse tasu maksmise eest solidaarselt.

[17.02.1999A; 15.06.2005]

§ 255. Maksud ja koormatised

Kõik hoonestusõigusega koormatud maatükil lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab hoonestaja, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

[15.01.2003]

§ 255[1]. Kokkulepped

Hoonestusõiguse sisu hulka kuuluvad ka omaniku ja hoonestaja kokkulepped:

1) ehitise püstitamise, korrashoiu ja kasutamise kohta;

2) ehitise kindlustamise ja ülesehitamise kohta selle hävimisel;

3) hoonestaja kohustuse kohta maksta leppetrahvi;

4) hoonestaja kohustuse kohta kanda vastava eelduse tekkimisel hoonestusõigus üle omanikule;

5) hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel hoonestajale ehitise eest makstava hüvitise kohta.

6) avalik-õiguslike ja eraõiguslike koormatiste kandmise ja maksude tasumise kohta;

7) hoonestajale hoonestusõiguse uuendamiseks pärast selle lõppemist eesõiguse andmise kohta;

8) kinnisasja omaniku kohustuse kohta müüa kinnisasi selle igakordsele hoonestajale.

[17.02.1999A; 15.01.2003]

7. osa
OSTUEESÕIGUS

1. peatükk
MÕISTE, TEKKIMINE JA LÕPPEMINE

§ 256. Ostueesõiguse mõiste

(1) Kinnisasja võib koormata asjaõigusliku ostueesõigusega.

(2) Ostueesõiguse võib seada teatud isiku või teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks.

(3) Kinnisasja mõttelist osa võib ostueesõigusega koormata ainult siis, kui see on kaasomaniku osa.

[19.11.2003]

§ 257. Ostueesõiguse seadmine ja tähendus

(1) Ostueesõiguse seadmiseks kohustav tehing peab olema notariaalselt tõestatud.

(2) Ostueesõiguse seadmiseks nõutav asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud.

(3) Kinnistusraamatusse kantud ostueesõigus omab kolmandate isikute suhtes samasugust tähendust nagu eelmärge omandi üleandmise nõude tagamiseks. Sama tähendust omab ka seaduse alusel tekkinud kinnisasja ostueesõigus, mille kohta on kinnistusraamatusse kantud märkus, samuti kinnisasja kaasomaniku ostueesõigus.

(4) Omaniku ning ostueesõigusega isiku vahelisele suhtele kohaldatakse võlaõigusseaduses ostueesõiguse kohta sätestatut, kui käesolevas seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(5) [Kehtetu - 15.06.2005]

[5.06.2002; 15.01.2003; 15.06.2005]

§ 258 [Kehtetu - 5.06.2002]

§ 259 [Kehtetu - 19.11.2003]

§ 260. Ostueesõiguse üleandmise piirangud

(1) Kinnisasja igakordse omaniku kasuks seatud ostueesõigust ei või lahutada sellest kinnisasjast.

(2) Teatud isiku kasuks seatud ostueesõigust ei või siduda mingi teise kinnisasjaga.

(3) Teatud isiku kasuks seatud ostueesõigus ei ole võõrandatav ega pärandatav.

2. peatükk
SISU

§ 261 [Kehtetu - 5.06.2002]

§ 261[1]. Ostja õigused

(1) Ostja või ostja õigusjärglane võib keelduda ostueesõigusega isiku omanikuna kinnistusraamatusse kandmiseks nõusoleku andmisest ja kinnisasja üleandmisest, kuni talle hüvitatakse tasutud ostuhind.

(2) Pärast ostueesõigusega isiku omanikuna kinnistusraamatusse kandmist võib ostja keelduda kinnisasja üleandmisest, kuni talle hüvitatakse tema poolt tasutud ostuhind.

[5.06.2002]

§ 261[2]. Ostuhinna tasumine

Kui ostueesõigusega isikul tuleb vastavalt käesoleva seaduse §-le 261[1] tasuda ostuhind ostjale või ostja õigusjärglasele, vabaneb ta kohustusest tasuda ostuhind müüjale.

[5.06.2002]

§ 261[3]. Ostja vabanemine ostuhinna tasumise kohustusest

Kui ostja või tema õigusjärglane kaotab ostueesõiguse teostamise tõttu kinnisomandi, vabaneb ta ostuhinna tasumise kohustusest. Juba tasutud ostuhinna võib ostja müüjalt tagasi nõuda üksnes juhul, kui ta taganeb müügilepingust.

[5.06.2002]

§ 261[4]. Ostueesõigus kinnisasja jagamisel

Kinnisasja jagamisel jääb ostueesõigus püsima iga jagamise teel tekkinud kinnisasja suhtes.

[5.06.2002]

§-d 262-275 [Kehtetud - 5.06.2002]

8. osa
PANDIÕIGUS

1. peatükk
ÜLDSÄTTED

§ 276. Pandi mõiste ja liigid

(1) Asja võib pandiga (pandiõigusega) koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks pant on seatud, on õigus pandiga tagatud nõude rahuldamisele panditud vara arvel, kui nõuet ei ole kohaselt täidetud.

(2) Pant on vallaspant või kinnispant.

§ 277. Pandi ese

(1) Pantida võib asju ja varalisi õigusi, mille pantimine ei ole seadusega keelatud (pandi ese).

(2) Pantida ei saa vara, millele seadusega ei ole lubatud sissenõuet pöörata.

(3) Ühele ja samale pandi esemele võib seada mitu panti ühe või mitme võlausaldaja kasuks, kui seaduses või pandilepinguga ei ole sätestatud teisiti.

(4) Kaasomanikule kuuluvat mõttelist osa asjas võib koormata ainult tervikuna.

[15.01.2003]

§ 278. Pantija

Pantija võib olla võlgnik või kolmas isik.

§ 279. Pandiga tagatav nõue

(1) Pandiga võib tagada iga rahaliselt hinnatavat nõuet.

(2) Pandiga võib tagada ka tingimuslikku nõuet.

(3) Pandiga võib tagada tulevikus tekkivat nõuet.

(4) Pandiga on tagatud ka nõudega seotud kõrvalnõuded, sealhulgas intressid ja leppetrahv, kui seaduses või lepinguga ei ole sätestatud teisiti.

(5) Pärast pandi seadmist tehtud tehing, millega suurendatakse pandiga tagatud nõude võlgniku vastutust, ei kehti pandiga koormatud asja omaniku suhtes, kui lepinguga ei ole sätestatud teisiti.

(6) Pandiga on tagatud ka menetluskulud, asja müügiga seotud kulutused ja pandipidaja poolt pandieseme säilitamiseks tehtud vajalikud kulutused.

[15.01.2003; 15.06.2005]

§ 280. Pandiga tagatud nõude eelistus

Pandiga tagatud nõue on eelistatud kõikidele teistele nõuetele panditud vara suhtes, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

2. peatükk
VALLASPANT

1. jagu
KÄSIPANT

1. jaotis
Mõiste, tekkimine, lõppemine

§ 281. Käsipandi mõiste

(1) Vallasasja võib pandiga koormata selliselt, et panditud asi antakse üle pandipidaja valdusse ja lepitakse kokku käsipandi seadmises. Asja võib pandiga koormata ka selliselt, et asi antakse üle kolmandale isikule ja pandipidaja saab panditud asjale kaudse valduse.

(2) Käsipandi kohta sätestatut kohaldatakse vastavalt ka seaduse alusel tekkinud vallaspandiõigusele, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(3) Kui vallasasi on koormatud mitme pandiõigusega, määratakse pandiõiguse järjekoht pandiõiguse tekkimise ajaga.

[15.01.2003]

§ 282. Käsipandi tekkimine

(1) Käsipant tekib asja valduse üleandmisega pantijalt pandipidajale, kui nad on pandi seadmises kokku leppinud. Kui asi on juba pandipidaja valduses, tekib pant pandilepingu sõlmimisega.

(1[1]) Käsipant ei teki, kui pandipidaja saab käsipandi seadmisel pandiga koormatud asjale koos pandiga koormatud asja omanikuga kaasvalduse.

(1[2]) Asja pantimisel, mille kohta on välja antud kaubaväärtpaber, loetakse kaubaväärtpaberi üleandmine võrdseks asja valduse üleandmisega.

[Lõike 2 sõnastus kuni 31.12.2010]

(2) Pandi seadmise kokkulepe (käsipandi leping) tuleb sõlmida kirjalikult, kui panditud asja väärtus ületab viitsada krooni.

[Lõike 2 sõnastus alates 1.01.2011]

(2) Pandi seadmise kokkulepe (käsipandi leping) tuleb sõlmida kirjalikult, kui panditud asja väärtus ületab 50 eurot.

(3) Samale vallasasjale ei või seada mitut käsipanti.

[15.01.2003; 22.04.2010]

§ 282[1]. Pandiõiguse heauskne omandamine

(1) Pandipidaja omandab käesoleva seaduse §-s 282 sätestatud juhtudel pandiõiguse ka siis, kui pantija ei olnud pandi seadmiseks õigustatud, välja arvatud juhul, kui pandipidaja ei olnud eseme pandiõigusega koormamisel heauskne.

(2) Pandipidaja on pahauskne, kui ta eseme pandiõigusega koormamisel teadis või pidi teadma, et pantijal ei olnud eseme pandiga koormamise õigust.

(3) Pandiõiguse heauskset omandamist käesoleva paragrahvi 1. lõike kohaselt ei toimu, kui asi oli varastatud, kadunud või muul viisil omaniku tahte vastaselt tema valdusest välja läinud. See säte ei kehti esitajaväärtpaberite pantimise korral.

(4) Kui panditud asi on koormatud kolmanda isiku õigusega, astub pandiõigus sellest õigusest eespool asuvale järjekohale, välja arvatud juhul, kui pandipidaja teadis või pidi pandiõiguse omandamise hetkel õiguse olemasolust teadma.

[15.01.2003]

§ 283. Käsipant mitmele asjale

(1) Käsipandi seadmisel mitmele asjale on kogu nõue tagatud iga asjaga.

(2) Pandipidaja võib panditud asjale sissenõude pöörata oma valikul, kui pandilepingus ei ole sätestatud teisiti.

§ 284. Käsipandi lõppemine nõude lõppemisega

Käsipant lõpeb tagatud nõude lõppemisega.

§ 285. Käsipandi lõppemine vallasasja hävimisega

(1) Käsipant lõpeb panditud vallasasja hävimisega.

(2) Kui panditud asi oli kindlustatud, on pandipidajal õigus asja täieliku või osalise hävimise korral saada oma valdusse kindlustushüvitis. Pantija nõudel kindlustushüvitis deponeeritakse.

(3) Pandipidaja võib pandieseme osalise või täieliku hävimise korral nõuda pandieseme omanikult eseme hävimise eest hüvitisena omandatu üleandmist või deponeerimist.

[15.01.2003]

§ 286. Käsipandi lõppemise muud alused

Käsipant lõpeb kui:

1) pandipidajaks ja panditud asja omanikuks saab üks ja sama isik, välja arvatud juhul, kui omanikul on õigustatud huvi pandiõiguse edasikestmise suhtes;

2) panditud asi on pandipidaja valdusest välja läinud ja ta ei saa asja tagasi nõuda;

3) pandipidaja tagastab pantijale panditud asja või teatab talle pandist loobumisest.

4) käesoleva seaduse § 281 1. lõikes nimetatud kolmas isik tagastab panditud asja pantijale.

[15.01.2003]

[15.01.2003]

2. jaotis
Sisu

§ 287. Pandipidaja kohustused panditud asja hoidmisel

(1) Pandipidaja on kohustatud:

1) panditud asja säilitama ja korras hoidma;

2) asja hävimise ohust viivitamata pantijale teatama;

3) [kehtetu - 15.01.2003]

(2) Panditud asja säilitamise ja korrashoiu kulutused kannab pantija, kui pandilepingus ei ole sätestatud teisiti.

(3) Kui pandipidaja rikub kohustusi panditud asja hoidmisel, on pantijal õigus nõue rahuldada ja nõuda panditud asja tagastamist.

§ 288. Pandipidaja õigus panditud asja kasutada

(1) Pandipidajal ei ole õigust panditud asja kasutada, kui pandilepinguga ei ole ette nähtud teisiti.

(2) Pandipidaja, kes kasutab panditud asja, on kohustatud sellest pantijale aru andma pandilepinguga sätestatud korras.

(3) Panditud asja kasutamisest saadud tulu arvestatakse kulutuste, intresside ja võla katteks, kui lepingus ei ole sätestatud teisiti.

§ 289. Käsipandi üleminek koos nõudega

(1) Nõude üleminekul uuele võlausaldajale läheb temale üle ka käsipant ning tal on õigus panditud asi pandipidajalt välja nõuda.

(2) Panditud asja valduse saamisega lähevad uuele pandipidajale üle senise pandipidaja õigused ja kohustused.

(3) Kui nõude üleminekul on kokku lepitud, et käsipant üle ei lähe, käsipant lõpeb.

(4) Käsipant ei või üle minna ilma nõudeta.

(5) [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 290. Panditud asja tagastamine

Käsipandi lõppemisel on pandipidaja kohustatud panditud asja pantijale tagastama.

§ 291. Nõude üleminek pantijale

Kui võla on tasunud pantija, kes ei ole võlgnik, läheb nõue rahuldatud ulatuses talle üle. Sellisel juhul kohaldatakse käenduse kohta käivaid sätteid.

§ 292. Müügiõiguse tekkimine pandipidajal

(1) Pandipidaja nõude rahuldamine toimub panditud asja müügiga.

(2) Pandipidajal tekib panditud asja müügi õigus, kui pandiga tagatud nõue ei ole selle nõude kohaselt täidetud.

(3) Enne müügiõiguse tekkimist sõlmitud kokkulepe, mille kohaselt pandipidaja omandab panditud asja pandiga tagatud nõude rahuldamiseks, on tühine.

[15.01.2003]

§ 293. Müügist teatamine

(1) Pandipidaja on kohustatud pantijale panditud asja müügist teatama üks kuu ette. Ette teatada võib pärast müügiõiguse tekkimist.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud teatamisest võib loobuda, kui teatada pole võimalik. Sellisel juhul ei tohi panditud asja müüa enne ühe kuu möödumist müügiõiguse tekkimisest.

(3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud tähtajast võib kõrvale kalduda, kui pandiese on riknemisohus ja müümisega viivitades asja väärtus ilmselt väheneks või asi häviks.

[15.01.2003]

§ 294. Panditud asja müük

(1) Panditud asi müüakse avalikul enampakkumisel.

(2) Avaliku enampakkumise aeg ja koht tuleb teatavaks teha pantijale ja kolmandale isikule, kellel on panditud asjale õigusi.

(3) Avalikust enampakkumisest võivad osa võtta ka pandipidaja ja pantija. Kui asi müüakse pandipidajale, tasaarvestatakse tema nõude rahaline väärtus müügihinnaga.

(4) Pantija ja pandipidaja võivad kokku leppida käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatust erinevas panditud asja müügi viisis. Kui kolmandal isikul on panditud asjale õigus, mis asja müügi korral lõpeb, on müügiviisi muutmiseks vajalik tema nõusolek.

(5) Panditud asja müügi viisi kokkulepet rikkunud pandipidaja vastutab sellest tekkinud kahju eest.

§ 295. Panditud asja müügist saadud raha

(1) Pantija kohustus loetakse täidetuks panditud asja müügist saadud raha ulatuses, millest on maha arvatud vajalikud müügikulud.

(2) Pärast müügikulude tasumist ja pandipidaja nõude rahuldamist ülejäänud raha tagastatakse pantijale.

§ 296 [Kehtetu - 15.01.2003]

2. jagu
REGISTERPANT

1. jaotis
Üldsätted

§ 297. Registerpandi mõiste

(1) Patenti, kaubamärki, tööstusdisainilahendust, kasulikku mudelit, sorti, mikrolülituse topoloogiat, mootorsõidukit ja õhusõidukit, mis on kantud registrisse, mille andmed on avalikud ja mille pidamine on reguleeritud seadusega sätestatud korras, võib koormata registerpandiga selliselt, et isikul, kelle kasuks registerpant on seatud, on õigus pandiga tagatud nõude rahuldamisele panditud eseme arvel.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud pandieseme mõttelist osa saab registerpandiga koormata vaid juhul, kui see on kaasomaniku osa.

(3) Registerpant ei eelda tagatava nõude olemasolu.

[15.01.2003; 10.03.2004]

§ 297¹. Registrisse kantavad andmed

Registerpandi kohta kantakse registrisse ainult seadusega sätestatud andmed.

[21.05.2009]

§ 297². Kohtulik registerpant

(1) Hagi tagamiseks võib kohus seada haginõude ulatuses registerpandi, mis peab olema registrisse kantud kohtuliku registerpandina. Kohtulikule registerpandile kohaldatakse registerpandi kohta käivaid sätteid.

(2) Kohtuliku registerpandiga on tagatud kohtuotsuse alusel rahuldatud nõue.

(3) Kohtulik registerpant kantakse registrisse üldises korras.

(4) Kohtulikule registerpandile kohaldatakse kohtuliku hüpoteegi kohta sätestatut, kui seadusest ei tulene teisiti.

[21.05.2009]

§ 297³. Kande tegemine registrisse

(1) Registerpandi seadmiseks, sisu muutmiseks või lõpetamiseks tehakse registrisse kanne avalduse alusel. Avaldus on ühepoolne ja selles on väljendatud soov teha kanne registrisse. Avaldus võib sisalduda ka asjaõiguslepingus.

(2) Kui kande tegemiseks on vajalik isiku avaldus või nõusolek, asendab seda ka jõustunud või viivitamatule täitmisele kuuluv kohtulahend, millega on tuvastatud isiku kohustus kande tegemisele kaasa aidata, või õigussuhe, millest tulenevalt tuleb kanne teha.

(3) Seadusega sätestatud juhtudel tehakse kanne ilma avalduseta ametiülesannete korras.

[21.05.2009]

§ 298. Laevahüpoteegi sätete kohaldamine

(1) Registerpandile kohaldatakse laeva asjaõigusseaduse III osa 1. peatükis laevahüpoteegi kohta sätestatut, kui seadusest ei tulene teisiti.

(2) Registerpandile ei kohaldata laeva asjaõigusseaduse III osa 1. peatüki §-des 15–17 ja 19–22, § 28 lõikes 2 ning §-des 43, 44, 46, 48, 50, 53 ja 60–66 sätestatut.

[21.05.2009]

§ 299. Registerpandi tekkimine

(1) Registerpandi tekkimiseks on vajalik pandieseme omaja ja pandipidaja kokkulepe eseme koormamise kohta registerpandiga ja pantimise kohta kande tegemine vastavasse registrisse.

(2) Registreerimisel kantakse registrisse pandipidaja ja registerpandi rahaline suurus.

[15.01.2003]

§ 299¹. Registerpandi lõppemine

(1) Registerpant lõpeb registerpandiga koormatud eseme omaja ja pandipidaja kokkuleppel ning registerpandi kohta tehtud kande kustutamisel.

(2) Registerpant ei lõpe pandieseme registrist kustutamisel, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti.

[21.05.2009]

§ 299². Pandieseme kustutamine registrist

(1) Registripidaja teavitab registerpandi pidajat viivitamata pandieseme kustutamisest registrist.

(2) Pandieseme kustutamisel registrist teeb registripidaja registerpandi juurde märkuse pandieseme kustutamise kohta.

[21.05.2009]

§ 300. Registerpandi järjekoht

(1) Registerpandi järjekoht määratakse registrisse kandmise ajaga.

(2) Kui ühele ja samale esemele seatud pantide registreerimise avaldused on esitatud üheaegselt, antakse neile üks ja sama järjekoht ning see kantakse vastavasse registrisse.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. ja 2. lõiget ei kohaldata, kui asjaosalised on kokku leppinud teistsuguses järjekohasuhtes ja niisuguse kokkuleppe kohta on tehtud kanne registrisse.

(4) Registerpandi järjekoha muutmisele kohaldatakse vastavalt käesoleva seaduse §-s 60 sätestatut.

(5) Registerpandi eseme omaja ja pandipidaja poolt registerpandi seadmisel sõlmitud kokkulepe, mille kohaselt registerpandi eseme omajal on õigus seada registerpandi esemele registerpandist järjekohas eespool asuv kindlaksmääratud ulatusega õigus, on kehtiv vaid juhul, kui selle kohta on tehtud kanne registrisse.

(6) [Kehtetu - 21.05.2009]

[15.01.2003]

§ 300^1. Kande muutmine

(1) Registerpandi kohta tehtud kande muutmiseks või kustutamiseks on nõutav pandipidaja kirjalik nõusolek, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti.

(2) Ebaõige kande muutmisel või kustutamisel kohaldatakse käesoleva seaduse § 65 lõikes 1 sätestatut.

[21.05.2009]

§ 300^2. Osaregisterpant

(1) Registerpandi võib jagada osadeks.

(2) Registerpandi osadeks jagamisel on vaja teha kanne registrisse. Kanne tehakse pandipidaja avalduse alusel, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti.

(3) Osaregisterpandid asuvad jagatud registerpandi järjekohal.

(4) Osaregisterpandid on omavahel võrdsed ja asuvad samal järjekohal, kui seadusest või kandest ei tulene teisiti.

[21.05.2009]

§ 300^3. Registerpandi üleandmine

Registerpandi üleandmiseks on vaja pandipidaja kirjalikku nõusolekut ja kannet registris.

[21.05.2009]

§ 300^4. Registerpandist loobumine

(1) Kui pandipidaja registerpandist loobub, omandab selle registerpandiga koormatud eseme omaja. Registerpandist loobumiseks esitab pandipidaja registrile kirjaliku avalduse, mille alusel tehakse kanne registrisse.

(2) Kui pandipidaja loobub registerpandist osaliselt, omandab registerpandiga koormatud eseme omaja registerpandi vastava osa. Registerpandiga koormatud eseme omajale üleläinud osaregisterpandist tulenevaid õigusi kasutades ei tohi kahjustada pandipidaja huve.

[21.05.2009]

300^5. Registerpandi pantimine

(1) Registerpant panditakse tervikuna.

(2) Registerpandi pantimisel kohaldatakse nõuete pantimise kohta sätestatut.

[21.05.2009]

§ 301 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 302. Pandipidajate nõuete rahuldamine

(1) Kui registerpandiga tagatud nõuet ei täideta, on pandipidajal õigus nõuda sundtäitmist sundenampakkumise teel.

(2) Enne registerpandiga tagatud nõude sissenõutavaks muutumist sõlmitud kokkulepe, mille kohaselt pandipidaja omandab registerpandiga koormatud eseme registerpandiga tagatud nõude rahuldamiseks, on tühine.

(3) Registerpandiga koormatud ese müüakse täitedokumendi alusel seaduses sätestatud korras avalikul enampakkumisel, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(4) Nõuded rahuldatakse vastavalt pantide järjekohtadele, kui seadusest ei tulene teisiti.

(5) Ühel ja samal järjekohal asuvate pantidega tagatud nõuded rahuldatakse võrdeliselt nõuete suurusega.

[15.01.2003]

§ 303. Registerpandi avalikkus

Igaühel on õigus tutvuda registrisse kantud andmetega registerpandi kohta.

§ 304 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 305 [Kehtetu - 21.05.2009]

§ 306 [Kehtetu - 15.01.2003]

2. jaotis
Transpordivahendite pantimine

§-d 307-308 [Kehtetud - 15.01.2003]

3. jaotis
Kommertspant

§ 309 [Kehtetu - 15.01.2003]

§-d 310-312 [Kehtetud - 5.06.1996]

4. jaotis
Intellektuaalse omandi pantimine

§ 313 [Kehtetu - 15.01.2003]

3. jagu
ÕIGUSTE PANTIMINE

[15.01.2003]

§ 314. Õigused pandi esemena

(1) Varaline õigus võib olla pandi esemeks, kui see on üleantav.

(2) Õiguste pantimisele kohaldatakse käsipandi sätteid, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Õiguste pantimisele ei kohaldata käesoleva seaduse § 282 3. lõikes sätestatut.

[15.01.2003]

§ 314[1]. Finantstagatis

(1) Finantstagatiseks loetakse väärtpaberi või rahalise nõude koormamist pandiõigusega või tagatise andmise eesmärgil ülekandmist, kui nii tagatise andjaks kui ka tagatise võtjaks on:

1) väärtpaberituru seaduse (RT I 2001, 89, 532; 2005, 39, 308) § 6 lõike 2 punktides 1 ja 2 nimetatud isik;

2) Euroopa Parlamendi ja EL Nõukogu direktiivi 2002/47/EÜ finantstagatiskokkulepete kohta (EÜT L 168, 27.06.2002, lk 43–50) artikli 1 lõike 2 punktis b nimetatud isik või organisatsioon;

3) väärtpaberituru seaduse § 214 lõikes 2 nimetatud väärtpaberiarveldussüsteemi korraldaja;

4) muu käesoleva lõike punktides 1–3 nimetatud isikule sarnane välisriigi juriidiline isik, kellele on Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi või Euroopa Liidu õigusakti kohaselt antud õigus olla finantstagatise andjaks või võtjaks.

(2) Finantstagatiseks loetakse väärtpaberi või rahalise nõude koormamist pandiõigusega või tagatise andmise eesmärgil ülekandmist ka juhul, kui tagatise andjaks või võtjaks on juriidiline isik ja tehingu teiseks pooleks on käesoleva paragrahvi 1. lõike punktides 1–4 nimetatud isik.

(3) Kui pandipidaja kasutab talle finantstagatise seadmisel antud õigust panditud eset käsutada, on ta kohustatud hiljemalt pandiga tagatud nõude sissenõutavaks muutumisel asendama panditud esemed sama liiki ja samas väärtuses esemetega, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

[22.04.2004; 19.10.2005]

§ 315. Pandi seadmine

(1) Õiguse pantimiseks on vajalik pantija ja pandipidaja vaheline kokkulepe pandi seadmise kohta, kui seaduses ei ole sätestatud teisti.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud kokkulepe peab olema kirjalikus vormis, kui seaduses ei ole sätestatud teisti.

(2[1]) Finantstagatise kokkulepe peab olema sõlmitud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

(3) Kui pandipidaja saab seoses pantimisega õiguse nõuda panditud nõude täitmist ja täitmine vastu võtta, peab pantija pandipidajale üle andma nõuet ja kõrvalkohustusi tõendavad dokumendid, samuti andma võlgniku vastu nõude esitamiseks vajalikku teavet.

[15.01.2003; 22.04.2004]

§ 316. Panditud õiguse lõpetamine ja muutmine

(1) Panditud õigust saab tehinguga lõpetada üksnes pandipidaja nõusolekul. Nõusolek tuleb anda isikule, kelle kasuks lõpetamine toimub. Nõusolekut ei saa tagasi võtta.

(2) Panditud õiguse muutmiseks on vajalik pandipidaja nõusolek, kui sellega kaasneb panditud õiguse väärtuse vähenemine või kui muutmine vähendab muul viisil pandipidaja tagatist. Nõusolek tuleb anda isikule, kelle kasuks muutmine toimub.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. ja 2. lõikes sätestatu ei laiene õigusena panditud aktsia, osa, investeerimisfondi osaku või muu sellesarnase õiguse lõpetamisele või muutumisele.

[15.01.2003]

§ 317. Nõude pantimisest teatamine

(1) Nõude pantimisest peab pantija teatama panditud nõude võlgnikule, kui pandilepingus ei ole kokku lepitud teisiti.

(2) Pantija poolt nõude pantimisest teatamisel või pandipidaja poolt võlgnikule pantija poolt pantimise kohta väljaantud dokumendi esitamisel on samad tagajärjed nagu nõude loovutamisest teatamisel.

(3) Võlgnik on pantija või pandipidaja nõudmisel kohustatud andma kirjaliku kinnituse temale pantimisest teatamise kohta.

[15.01.2003]

§ 318. Pantimise tagajärjed võlgnikule nõude pantimise korral

Nõude pantimise korral kohaldatakse pandipidaja ja panditud nõude võlgniku vahelisele õigussuhtele nõude loovutamise korral omandaja ja võlgniku vahelise suhte kohta sätestatut, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

[15.01.2003]

§ 319. Kohustuse täitmine nõude pantimise korral

(1) Nõude pantimise korral võivad pantija ning pandipidaja enne müügiõiguse tekkimist nõuda võlgnikult kohustuse täitmist üksnes ühiselt ja võlgnik võib täita üksnes pantijale ning pandipidajale ühiselt.

(2) Pärast müügiõiguse tekkimist võib panditud nõude täitmist nõuda üksnes pandipidaja ja võlgnik võib täita üksnes pandipidajale. Kohustuse täitmisel pandipidajale on samasugune tähendus, kui täitmisel võlausaldajale.

(3) Kui pandiesemeks on osa nõudest, jääb teistsuguse kokkuleppe puudumisel pantijale pandiga koormamata nõudeosa rahuldamise eesõigus, samuti eelisjärjekoht kõrvalõigustele ja tagatistele.

(4) Kui pantija ja pandipidaja ei ole teisiti kokku leppinud, ulatub nõudele seatud pandiõigus ka võlgniku poolt tasumisele kuuluvatele panditud nõude intressile ja muudele kõrvalnõuetele.

[15.01.2003]

§ 319[1]. Etteteatamisõigus

(1) Kui panditud nõude sissenõutavus sõltub etteteatamisest, võib enne müügiõiguse tekkimist ette teatada võlausaldaja.

(2) Võlgniku etteteatamine on kehtiv, kui see on tehtud nii pandipidajale kui ka võlausaldajale.

(3) Pärast müügiõiguse tekkimist (§ 292) võivad ette teatada nii võlausaldaja kui ka pandipidaja. Võlgniku puhul piisab teatamisest pandipidajale.

[15.01.2003]

§ 319[2]. Kõrvalekalduva kokkuleppe lubatavus

(1) Pantija ja pandipidaja võivad kokku leppida seaduses sätestatust erinevas pandieseme müügi viisis. Kui kolmandal isikul on pandiesemele õigus, mis pandieseme müügi korral lõpeb, on müügi viisi muutmiseks vajalik tema nõusolek.

(2) Kokkuleppega ei või kõrvale kalduda käesoleva seaduse § 292 3. lõikes sätestatust, välja arvatud juhul, kui tegemist on käesoleva seaduse §-s 314[1] nimetatud finantstagatisega ja poolte kokkulepe võimaldab panditud eseme väärtuse määramist.

(3) Kui finantstagatise seadmisel on sõlmitud käesoleva paragrahvi 2. lõikes nimetatud kokkulepe, loetakse müügiõiguse tekkimisel pandiga tagatud nõue rahuldatuks ulatuses, mis vastab panditud eseme kokkulepitud väärtusele.

[22.04.2004]

§ 319[3]. Sissenõudmisele kaasaaitamine

(1) Kui täita tuleb pandipidajale ja võlausaldajale ühiselt ja kui nõue on sissenõutav, on pandipidaja ja võlausaldaja kohustatud täitmise ühiselt vastu võtma.

(2) Kui pandipidajal on õigus nõue iseseisvalt sisse nõuda, peab ta tegutsema mõistlikul viisil ja vajaliku hoolsusega. Pandipidaja peab sissenõudmisest viivitamata teatama võlausaldajale.

[15.01.2003]

§ 319[4]. Täitmise toime

Kui võlgnik täidab oma kohustuse vastavalt käesoleva seaduse § 319 1. või 2. lõikele, omandab võlausaldaja täitmisega saadud eseme ja pandipidaja pandiõiguse sellele esemele. Kui täitmine seisneb kinnisasja omandi üleandmises, siis on pandipidajal õigus hüpoteegile; kui täitmine seisneb kinnistatud laeva või ehitatava laeva omandi üleandmises, on pandipidajal õigus laevahüpoteegile.

[15.01.2003]

§ 319[5]. Sissenõutud raha deponeerimine

(1) Kui rahaline nõue nõutakse sisse vastavalt käesoleva seaduse § 319 1. lõikele, tuleb saadud raha pandipidaja kasuks deponeerida selliselt, et pandipidajal tekib õigus deponeeritud summale müügiõiguse tekkimise päeval käesoleva seaduse § 292 kohaselt.

(2) Kui rahaline nõue nõutakse sisse vastavalt käesoleva seaduse § 319 2. lõikele, siis jääb sissenõutud summa pandipidajale ulatuses, milles see on vajalik tema nõude rahuldamiseks. Ülejäänud raha peab pandipidaja pantijale välja andma.

[15.01.2003]

§ 319[6]. Muude õiguste müük

Muude panditud õiguste müük toimub vastavalt käsipandi sätetele.

[15.01.2003]

§ 319[7] [Kehtetu - 22.04.2004]

4. jagu
KINNIPIDAMISÕIGUS

§-d 320-324 [kehtetud - 15.01.2003]

3. peatükk
KINNISPANT

1. jagu
HÜPOTEEK

1. jaotis
Mõiste, tekkimine ja lõppemine

§ 325. Hüpoteegi mõiste

(1) Kinnisasja võib hüpoteegiga koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hüpoteek on seatud (hüpoteegipidajal), on õigus hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamisele panditud kinnisasja arvel.

(2) Kinnisasja mõttelist osa võib hüpoteegiga koormata ainult siis, kui see on kaasomaniku osa.

(3) Hüpoteeki ei või seada ainult kinnisasja reaalosale ega osale kaasomaniku mõttelisest osast.

(4) Hüpoteek ei eelda tagatava nõude olemasolu.

(5) Kui hüpoteegiga tagatud nõue on lõppenud võlgnikuks olnud juriidilise isiku lõppemise tõttu, loetakse nõue pandiga koormatud kinnisasja omaniku suhtes edasikestvaks.

[22.01.2003]

§ 326. Hüpoteegi seadmise kokkuleppe vorm

Hüpoteegi seadmiseks sõlmitav asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud.

[15.01.2003]

§ 327. Hüpoteegi kanne

Kinnistusraamatu kandes hüpoteegi seadmise kohta tuleb märkida hüpoteegipidaja ja hüpoteegi rahaline suurus (hüpoteegisumma).

[15.01.2003]

§ 328. Algne omanikuhüpoteek

(1) Kinnisasja omanik võib hüpoteegi seada enda kasuks.

(2) Omanikuhüpoteegi seadmine toimub omaniku notariaalselt kinnitatud avalduse alusel kande tegemisega kinnistusraamatusse.

[17.02.1999A; 14.11.2001]

§ 329. Hüpoteegipidaja loobumine hüpoteegist

(1) Kui hüpoteegipidaja hüpoteegist loobub, omandab hüpoteegi koormatud kinnisasja omanik. Loobumiseks tuleb teha hüpoteegipidaja notariaalselt kinnitatud avalduse alusel kanne kinnistusraamatusse.

(2) Kui hüpoteegipidaja loobub hüpoteegist osaliselt, kohaldatakse § 349 2. lõike sätteid.

[14.11.2001; 15.01.2003]

§ 330. Hüpoteegi lõpetamine

Hüpoteegi lõpetamiseks on vajalik kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud nõusolek. Nõusolek tuleb avaldada kinnistusosakonnale või hüpoteegipidajale. Nõusolek ei ole tagasivõetav.

[15.01.2003]

§ 331. Hüpoteegi lõpetamine omaniku nõudel

(1) Kui hüpoteegipidaja elu- või asukoht ei ole teada, võib koormatud kinnisasja omanik nõuda hüpoteegi kustutamist või muutmist omanikuhüpoteegiks, kui omanikul on õigus nõude rahuldamisele ja ta deponeerib kogu hüpoteegisumma.

(2) Intress tuleb deponeerida, kui intressimäär on kinnistusraamatusse kantud, kuid mitte suuremas ulatuses kui kolme aasta eest, arvates päevast, mil kinnisasja omanik esitas kohtule avalduse hüpoteegi kustutamiseks või omanikuhüpoteegiks muutmiseks.

(3) Kui esitatakse käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud nõue, määrab kohus tähtaja vastuväidete esitamiseks ja avaldab vastava kuulutuse. Kui määratud tähtaja jooksul vastuväiteid ei esitata või need tagasi lükatakse, teeb kohus otsuse hüpoteegi kustutamise kohta, mis on kinnistusraamatu kande tegemise aluseks.

(3[1]) Kinnisasja omanikul on õigus taotleda, et käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud hüpoteegisumma ja intresside deponeerimise asemel määraks kohus vastuväidete esitamiseks viieaastase tähtaja. Viieaastase tähtaja möödumisel avaldab kohus korduva kuulutuse ning määrab vastuväidete esitamiseks uue tähtaja kestusega kolm kuud. Eelnimetatud uue tähtaja jooksul peab kohus ka omal algatusel koguma andmeid hüpoteegipidaja elu- või asukoha kohta ning nende tuvastamise korral üritama hüpoteegipidajaga kontakteeruda. Kui ka korduvalt määratud tähtaja jooksul vastuväiteid ei esitata või need lükatakse tagasi, teeb kohus otsuse hüpoteegi kustutamise kohta, mis on kinnistusraamatu kande tegemise aluseks.

(4) Hüpoteegipidajal on õigus deponeeritud raha kätte saada viie aasta jooksul, arvates hüpoteegi kustutamise või omanikuhüpoteegiks muutmise päevast. Kui hü-

poteegipidaja ei ole selle tähtaja jooksul raha välja võtnud, on kinnisasja omanikul õigus see tagasi saada.

[15.01.2003; 10.12.2008; 12.05.2010]

§ 332. Omanikuhüpoteegi kustutamine hüpoteegipidaja nõudel

(1) Kui hüpoteegi ja koormatud kinnisasja omanikuks saab üks ja sama isik, võib sama või tagapool asuva järjekohaga hüpoteegipidaja nõuda sellise hüpoteegi kustutamist.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatu ei kehti § 328 alusel tekkinud hüpoteegi kohta.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud nõue ei kehti hüpoteegi suhtes, mille kandest nähtub selle mittekehtimine antud hüpoteegi suhtes.

(4) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud nõude tagamiseks võib kinnistusraamatusse kanda eelmärke pärast omanikuhüpoteegi tekkimist.

[15.01.2003]

2. jaotis
Sisu

1. alljaotis
Üldsätted

§ 333. Koormatud kinnisasja omaniku õigused

Hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanikul on õigus koormatud kinnisasja vallata, kasutada ja käsutada, kui ta sellega ei vähenda koormatud kinnisasja väärtust ega kahjusta hüpoteegipidaja õigusi muul viisil, välja arvatud juhul, kui see toimub korrapärase majandamise tulemusena.

§ 334. Hüpoteegipidaja õigused kinnisasja väärtuse vähenemise ärahoidmiseks

(1) Kui omaniku tegevuse tulemusena väheneb koormatud kinnisasja väärtus, on hüpoteegipidajal õigus nõuda, et kinnisasja omanik edasise kahjuliku tegevuse lõpetaks.

(2) Hüpoteegipidaja võib koormatud kinnisasja väärtuse vähenemise ärahoidmiseks teha kohtulahendi alusel selleks vajalikke tegusid. Hüpoteegipidaja võib teha selliseid tegusid ka kohtulahendita, kui viivitamisel oluliselt väheneks koormatud kinnisasja väärtus.

(3) Hüpoteegipidajal on õigus nõuda käesoleva paragrahvi 2. lõikes nimetatud tegudega seotud kulutuste hüvitamist. Nimetatud tegudega seotud kulutuste hüvitamise tagamiseks kuulub talle kinnistusraamatusse kandmata hüpoteek, mis asub tema hüpoteegiga samal järjekohal.

[10.12.2008]

§ 335. Hüpoteegipidaja õigused kinnisasja väärtuse vähenemisel

(1) Kui võib eeldada koormatud kinnisasja väärtuse vähenemist või kui see on juba toimunud, võib hüpoteegipidaja nõuda kinnisasja omanikult endise olukorra taastamist või täiendavat tagatist.

(2) Kui kinnisasja omanik hüpoteegipidaja nõudel endist olukorda ei taasta ega anna täiendavat tagatist, võib hüpoteegipidaja nõuda hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamist ulatuses, mille võrra koormatud kinnisasja väärtus on vähenenud. Rahuldamise nõudest tuleb üks kuu ette teatada.

(3) Kui koormatud kinnisasja väärtus on vähenenud omaniku süüta, võib hüpoteegipidaja täiendavat tagatist või võla osalist tasumist nõuda ulatuses, milles kinnisasja omanikule on väärtuse vähenemine hüvitatud.

§ 336. Päraldiste väärtuse vähendamine

Koormatud kinnisasja päraldiste väärtuse vähendamine või korrapärase majandamise nõuete vastane eemaldamine kinnisasjast annab hüpoteegipidajale samad õigused nagu kinnisasja väärtuse vähenemisel.

§ 337. Koormatud kinnisasja käsutamine

(1) Omaniku loobumine õigusest hüpoteegiga koormatud kinnisasja võõrandada või täiendavalt koormata on kehtetu.

(2) Kui pärast hüpoteegi seadmist on samale kinnisasjale seatud servituut või reaalkoormatis hüpoteegipidaja nõusolekuta, eelistatakse hüpoteeki hiljem seatud servituudile või reaalkoormatisele. Nimetatud servituut või reaalkoormatis kustutakse ulatuses, milles see kahjustab hüpoteegi teostamist.

[15.01.2003]

§ 338. Hüpoteegi käsutamine

(1) [Kehtetu - 15.01.2003]

(2) Hüpoteegi üleandmiseks on nõutavad hüpoteegipidaja ja hüpoteegi omandaja notariaalselt kinnitatud kokkulepe ning kande tegemine kinnistusraamatusse.

(3) Hüpoteek panditakse tervikuna. Pantimise kohta kantakse kinnistusraamatusse pandipidaja kohta vastav märkus.

[17.02.1999A; 14.11.2001; 15.01.2003]

§ 338[1]. Hüpoteegi pantimine

(1) Hüpoteegi pantimisel kohaldatakse vastavalt nõuete pantimise kohta sätestatut.

(2) Hüpoteegiga tagatud nõude pantimise korral on pandipidajal õigus nõuda ka nõuet tagava hüpoteegi pantimist, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

(3) Müügiõiguse tekkimisel on pandipidajal õigus teostada hüpoteegipidaja õigusi.

[15.01.2003]

§ 339 [Kehtetu - 15.01.2003]

2. alljaotis
Järjekoht

§-d 340-341 [Kehtetud - 15.01.2003]

3. alljaotis
Hüpoteegi ulatus

§ 342 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 343. Hüpoteegi ulatus kinnisasjale

(1) Hüpoteek ulatub kinnisasja osadele, päraldistele ja viljadele. Hüpoteek ei ulatu kinnisasja päraldistele, mis ei ole kinnisasja omaniku omandis.

(2) Hüpoteek ei ulatu päraldistele, osadele ja loodusviljadele, mis on enne kinnisasja arestimist korrapärase majandamise kohaselt võõrandatud või kinnisasjast alatiseks eemaldatud.

[15.01.2003]

§ 344. Hüpoteegi ulatus rendi- ja üürinõudele

Kui hüpoteegiga koormatud kinnisasi on antud rendile või üürile, ulatub hüpoteek ka rendi- või üürinõudele, mis tekib ajavahemikul kinnisasja arestimisest või võlgniku pankroti väljakuulutamisest kuni kinnisasja müümiseni või mis on tekkinud ühe aasta jooksul enne kinnisasja arestimist või võlgniku pankroti väljakuulutamist ja on sisse nõudmata.

[10.12.2008]

§ 345. Hüpoteegi ulatus kindlustushüvitisele

(1) Kui hüpoteegiga koormatud kinnisasi on kindlustatud, ulatub hüpoteek ka kindlustushüvitise nõudele.

(2)-(4) [Kehtetud - 15.01.2003]

[15.01.2003]

4. alljaotis
Nõuete rahuldamine

§ 346. Nõuete ulatus

(1) Hüpoteegiga on tagatud nõue, sellele nõudele kolme aasta jooksul enne kinnisasja müümist sundenampakkumisel või pankroti väljakuulutamist välja maksmata intressid, samuti viivis ja võla sissenõudmise kulutused, hüpoteegipidaja poolt kinnisasja omaniku eest tasutud kindlustusmaksud ning muud kõrvalnõuded.

(2) Kokkulepe, millega määratakse, milline nõue on hüpoteegiga tagatud, peab olema notariaalselt tõestatud.

[15.01.2003]

§-d 347-348 [Kehtetud - 15.01.2003]

§ 349. Hüpoteegi üleminek omanikule

(1) Kui hüpoteegiga tagatud nõue rahuldatakse või nõuet ei ole tekkinud, võib koormatud kinnisasja igakordne omanik nõuda hüpoteegi kandmist enda nimele või selle kustutamist, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

(2) Kui hüpoteegiga tagatud nõue rahuldatakse osaliselt, võib koormatud kinnisasja igakordne omanik nõuda rahuldatud nõude ulatuses enda kasuks osahüpoteegi kinnistusraamatusse kandmist või hüpoteegi kustutamist.

(3) Kui võla on tasunud hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanik, kes ei ole võlgnik, läheb nõue rahuldatud ulatuses talle üle. Sellisel juhul kohaldatakse käenduse kohta käivaid sätteid.

[15.01.2003]

§ 350 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 351. Kinnisasja omaniku vastuväited

(1) Kinnisasja omanik võib hüpoteegipidaja vastu esitada ainult selliseid vastuväiteid, mis põhinevad kinnistusraamatu kandel või mis on tal sissenõude esitanud võlausaldaja vastu võlaõiguslikul alusel.

(2) Kinnisasja omanik võib käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud vastuväiteid esitada ka võlausaldaja õigusjärglasele või isikule, kellele hüpoteegipidaja hüpoteegi üle andis (§ 338).

(3) Hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanik, kes ei ole võlgnik, võib esitada hüpoteegiga tagatud nõude vastu samu vastuväiteid, mida võib esitada võlgnik või käendaja. Ta võib vastuväiteid esitada ka siis, kui võlgnik nõudele vastu ei vaidle.

§ 352. Sundtäitmine

(1) Kui hüpoteegiga tagatud nõuet ei täideta, on hüpoteegipidajal õigus nõuda sundtäitmist täitemenetluse seadustikus sätestatud korras.

(2) Enne hüpoteegiga tagatud nõude sissenõutavaks muutmist sõlmitud kokkulepe, mille kohaselt hüpoteegipidaja omandab hüpoteegiga koormatud kinnisasja hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks, on tühine.

(3)-(4) [Kehtetud - 15.06.2005]

[15.01.2003; 15.06.2005]

§ 353. Hüpoteegipidajate nõuete rahuldamise järjekord

(1) Kinnisasja sundtäitmisest saadud rahast rahuldatakse hüpoteegipidajate hüpoteegiga tagatud nõuded, mille rahuldamiseks sundtäitmine täide viidi, vastavalt hüpoteekide järjekohtadele.

(2) Järgneval järjekohal asuva hüpoteegiga tagatud nõue rahuldatakse pärast eelneval järjekohal oleva hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamist.

(3) Ühel ja samal järjekohal olevate hüpoteekidega tagatud nõuded rahuldatakse üheaegselt ja võrdeliselt nõuete suurusele.

(4) [Kehtetu - 17.02.1999A]

[17.02.1999A]

§ 354. Omanikuhüpoteegi iseärasused sundtäitmisel

(1) Omanikuhüpoteegi korral ei või koormatud kinnisasja omanik nõuda oma nõude rahuldamiseks sundtäitmist.

(2) [Kehtetu - 10.12.2008]

5. alljaotis
Hüpoteegi jagamine ja ühendamine

§ 355. Osahüpoteek

(1) Hüpoteeki võib jagada osadeks.

(2) Hüpoteegi jagamiseks osadeks, samuti osahüpoteekide omavahelise järjekoha muutmiseks ei ole omaniku nõusolek nõutav.

(3) Osahüpoteegid asuvad senise hüpoteegi järjekohale.

§ 356. Hüpoteegiga koormatud kinnisasja jagamine

(1) Hüpoteegiga koormatud kinnisasja jagamiseks on nõutav hüpoteegipidaja ja kinnisasja omaniku notariaalselt tõestatud kokkulepe.

(2) Hüpoteek jääb jagamisel tekkinud kinnisasjade suhtes kehtima vastavalt käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud kokkuleppele.

[15.01.2003]

§ 357 [Kehtetu - 15.01.2003]

§ 358. Hüpoteegi üleviimine

(1) Riigi või omavalitsuse poolt teostatava maakorralduse ja ümberplaneerimise puhul viiakse äraantavaid kinnisasju koormavad hüpoteegid nende senises järjekohas üle asemele antavatele kinnisasjadele.

(2) Kui hüpoteegiga koormatud kinnisasja sundvõõrandamisel asendatakse kinnisasi teisega, seatakse võõrandatud kinnisasja koormanud hüpoteegid asendatud kinnisasjale vastavalt senistele järjekohtadele.

(3) Kui üheks kinnisasjaks ühendatakse mitu kinnisasja, mis on koormatud mitme hüpoteegiga või millest mõned ei ole koormatud hüpoteegiga, viiakse hüpoteegid ühendatud kinnisasjale üle nende seniseid järjekohti võimalikult säilitades.

[15.01.2003]

6. alljaotis
Ühishüpoteek

§ 359. Ühishüpoteegi mõiste

(1) Ühe hüpoteegiga võib koormata mitut kinnisasja. Sellisel juhul vastutab iga kinnisasi kogu hüpoteegiga tagatud nõude eest.

(1[1]) Ühishüpoteegi suhtes loetakse kinnisasjaks ka kaasomaniku mõtteline osa kinnisasjas.

(2) Ühishüpoteegi seadmisel tuleb kinnistusraamatus iga koormatava kinnisasja osas ära märkida teised ühishüpoteegiga koormatud kinnisasjad.

[17.02.1999A; 15.01.2003]

§ 360. Ühishüpoteegiga tagatud nõude rahuldamine

(1) Hüpoteegipidajal on õigus nõude täielikule või osalisele rahuldamisele iga ühishüpoteegiga koormatud kinnisasja arvel.

(2) Hüpoteegipidaja võib hüpoteegi summa jaotada koormatud kinnisasjade vahel, määrates kindlaks, millises ulatuses iga kinnisasi hüpoteegi eest vastutab. Nimetatud juhul kohaldatakse hüpoteegiga koormatud kinnisasja jagamise kohta käivaid sätteid (§ 356).

§ 361. Nõude rahuldamine ühe kinnisasja omaniku poolt

(1) Kui ühishüpoteegiga koormatud kinnisasja omanik rahuldab hüpoteegipidaja nõude, võib ta nõuda tema kinnisasja koormava ühishüpoteegi enda nimele kandmist. Ühishüpoteegid teistel kinnisasjadel tuleb kustutada.

(2) Kui kinnisasja omanik, kes hüpoteegipidaja nõude rahuldas, võib nõuda teiste ühishüpoteegiga koormatud kinnisasjade omanikelt hüvitist, võib ta ka nõuda hüvitise ulatuses teisi kinnisasju koormavate ühishüpoteekide enda nimele kandmist.

[15.01.2003]

§ 362. Omaniku ühishüpoteek

(1) Kui nõue, mille tagamiseks ühishüpoteek on seatud, ei teki või lõpeb või kui hüpoteegipidaja ühishüpoteegist loobub, võivad ühishüpoteegiga koormatud kinnisasjade omanikud nõuda ühishüpoteegi kandmist kinnistusraamatusse endi nimele ühiselt.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud juhul võib iga ühishüpoteegiga koormatud kinnisasja omanik nõuda, et tema kinnisasja koormatakse omanikuhüpoteegiga võrdeliselt tema kinnisasja väärtusega, kui ei ole kokku lepitud teisiti (§ 356).

2. jagu
KOHTULIK HÜPOTEEK

§ 363. Kohtuliku hüpoteegi mõiste

(1) Hagi tagamiseks võib kohus seada haginõude ulatuses hüpoteegi, mis peab olema kinnistusraamatusse kantud kohtuliku hüpoteegina.

(2) Kohtuliku hüpoteegiga on tagatud kohtulahendi alusel rahuldatud nõue.

(3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatut kohaldatakse vastavalt muu seadusega selleks õigustatud ametiisiku määruse alusel kinnisasjale hüpoteegi seadmise korral.

[10.12.2008]

§ 363[1]. Kohtulik hüpoteek mitmele kinnisasjale

Kui kohtulik hüpoteek seatakse omaniku mitmele kinnisasjale, jagatakse tagatav nõue kinnisasjade vahel võlausaldaja poolt määratud osades.

[17.02.1999A]

§ 364. Hüpoteegi sätete kohaldamine

Muus osas kohaldatakse kohtulikule hüpoteegile hüpoteegi kohta käivaid sätteid.

[17.02.1999A]

9. osa
SEADUSE RAKENDAMINE

§ 365. Seaduse jõustumine

Käesolev seadus jõustub tema rakendusseaduses ettenähtud korras ja tingimustel.

ASJAÕIGUSSEADUSE RAKENDAMISE SEADUS

Vastu võetud 27. oktoobril 1993. a (RT I 1993, 72/73, 1021) ja jõustunud 1. detsembril 1993. a

Muudetud järgmiste seadustega (vastuvõtmise aeg, avaldamine Riigi Teatajas, jõustumise aeg):

28.06.1994	(RT I 1994, 53, 889)	1.09.1994	15.05.2002	(RT I 2002, 47, 297)	1.01.2004, osaliselt 1.01.2003
14.12.1994	(RT I 1994, 94, 1609)	29.12.1994			
15.02.1995	(RT I 1995, 22, 327)	20.03.1995	5.06.2002	(RT I 2002, 53, 336)	1.07.2002
14.06.1995	(RT I 1995, 57, 979)	21.07.1995	13.11.2002	(RT I 2002, 99, 579)	1.01.2003
30.04.1996	(RT I 1996, 36, 738)	7.06.1996	15.01.2003	(RT I 2003, 13, 64)	1.07.2003
11.12.1996	(RT I 1997, 1, 2)	18.01.1997	12.06.2003	(RT I 2003, 51, 355)	19.07.2003
29.01.1997	(RT I 1997, 13, 210)	2.03.1997	19.11.2003	(RT I 2003, 78, 523)	27.12.2003
17.12.1998	(RT I 1998, 113/114, 1877)	9.01.1999	9.12.2003	(RT I 2003, 81, 546)	20.12.2003
20.01.1999	(RT I 1999, 10, 155)	1.01.2000	25.02.2004	(RT I 2004, 14, 91)	25.03.2004
17.02.1999	(RT I 1999, 27, 380)	1.04.1999	30.04.2004	(RT III 2004, 13, 160)	30.04.2004
17.02.1999	(RT I 1999, 27 386)	27.03.1999	15.06.2005	(RT I 2005, 39, 308)	1.01.2006
Terviktekst RT paberkandjal (RT I 1999, 44, 510)			12.04.2006	(RT I 2006, 19, 148)	15.05.2006
14.06.2000	(RT I 2000, 51, 325)	10.07.2000	21.02.2007	(RT I 2007, 24, 128)	26.03.2007
15.11.2000	(RT I 2000, 88, 576)	29.11.2000	10.12.2008	(RT I 2008, 59, 330)	1.01.2009
6.03.2001	(RT I 2001, 31, 171)	29.03.2001	15.06.2009	(RT I 2009, 37, 251)	10.07.2009
10.04.2001	(RT I 2001, 42, 234)	8.05.2001	17.06.2010	(RT I 2010, 38, 231)	1.07.2010
21.11.2001	(RT I 2001, 94, 582)	20.12.2001			

Muudetud samuti Riigikohtu 30.09.1994 otsusega (RT I 1994, 66, 1159) ja Riigikohtu 30.04.2004 otsusega (RT III 2004, 13, 160).

Muudetud paragrahvi lõpus sulgudes on viide seadus(t)ele (vastuvõtmise kuupäev), millega kehtestati praegune sõnastus.

§ 1. Asjaõigusseaduse jõustumine

Asjaõigusseadus jõustub 1993.aasta 1. detsembril.

§ 2. Asjaõigusseaduse kohaldamine

(1) Enne 1993. aasta 1. detsembrit tekkinud ja sel päeval kestvatele õigussuhetele kohaldatakse asjaõigusseaduse sätteid, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti.

(2) Omandireformi käigus vara tagastamine, kompenseerimine, erastamine, vara riigi omandisse jätmine, munitsipaliseerimine ja taasriigistamine toimub omandireformi aluste seaduses ning sellest tulenevates õigusaktides sätestatud alustel ja korras.

[14.12.1994; 30.04.1996]

§-d 3–4 [Kehtetud - 28.06.1994]

§ 5. Valduse kaitse

Valduse kaitseks kohaldatakse asjaõigusseaduse §-de 40-50 sätteid üksnes juhul, kui valdust on rikutud või valdus on ära võetud pärast 1993. aasta 30. novembrit.

§ 6. Omandi kaitse

(1) Omandit kaitstakse alates 1993. aasta 1. detsembrist asjaõigusseaduse sätete kohaselt, sõltumata rikkumise ajast.

(2) [Kehtetu - 5.06.2002]

§ 7. Igamine

Valduse suhtes, mis on omandatud enne 1993. aasta 1. detsembrit, algab igamistähtaja kulgemine 1993. aasta 1. detsembrist.

§ 8 [Kehtetu - 5.06.2002]

§ 9. Kinnipidamisõigus

Asjaõigusseaduse §-des 320-324 sätestatud kinnipidamisõigust võib teostada ka nende asjade suhtes, mis on seaduslikult võlausaldaja valdusse sattunud enne 1993. aasta 1. detsembrit, samuti nende nõuete tagamiseks, mis on tekkinud enne 1993. aasta 1. detsembrit.

§ 9[1]. Kasutusvaldusele üüri- või rendilepingu sätete kohaldamine

Enne asjaõigusseaduse, kinnistusraamatuseaduse ja nendega seonduvate seaduste muutmise seaduse jõustumist sõlmitud vallasasja või õiguse kasutusvalduse leping loetakse vallasasja või õiguse üüri- või rendilepinguks. Lepingule kohaldatakse võlaõigusseaduses üüri- või rendilepingu kohta sätestatut, kui lepingupoolte kokkuleppest ei tulene teisiti.

[15.01.2003]

§ 10. Tagastatud maa kinnistamine

(1) Maareformi käigus tagastatud maa kantakse kinnistusraamatusse valla- või linnavalitsuse kinnistamisavalduse alusel, millele lisatakse valla- või linnavalitsuse korraldus maa tagastamise kohta ja maakatastri andmed. Enne asjaõigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumist riikliku maakatastri pidaja poolt kinnistamiseks esitatud maaüksused kantakse kinnistusraamatusse riigi maakatastri pidaja esildise alusel. Tagastatava maa suhtes ei kohaldata enne tagastamist asjaõigusseaduse § 51 2. lõikes esitatud nõuet avalik-õiguslikule isikule kuuluva kinnisasja kandmisest kinnistusraamatusse enne kinnisasja andmist teise isiku valdusse.

(2) Maakatastri andmed käesoleva seaduse tähenduses on kinnistatava maaüksuse katastritunnus, sihtotstarve, aadressi- ja piiriandmed, pindala, katastriüksuse moodustamise viis ning katastriüksuse plaan.

(3) [Kehtetu - 17.06.2010]

(4) Kinnistusosakond teavitab elektrooniliselt kinnistusregistriosa avamisest riiklikku ehitisregistrit.

(5) Kui maa tagastamise aluseks olnud linna- või vallavalitsuse korraldus tühistatakse pärast maa esmakinnistamist ja kinnistusraamatu kanne muutub seetõttu ebaõigeks, on isikul, kelle õigust on ebaõige kandega rikutud, õigus nõuda kande parandamiseks nõusolekut isikult, kelle õigust parandamine puudutab. Nõude rahuldamisel kantakse kinnistusraamatusse omanikuna riik.

[14.12.1994; 30.04.1996; 6.03.2001; 25.02.2004; 17.06.2010]

§ 10[1]. Tagastatud või erastatud maa kinnistamine isiku surma korral

(1) Kui isik sureb pärast maa tagastamist või erastamist, kuid enne maa kinnistusraamatusse kandmist, kantakse kinnistusraamatusse omanikuna surnud isik.

(2) [Kehtetu - 17.06.2010]

[30.04.1996; 17.06.2010]

§ 11. Erastatud maa kinnistamine

(1) Enne 1993. aasta 1. detsembrit erastatud maa kantakse kinnistusraamatusse riikliku maakatastri pidaja poolt esitatud maa ostu-müügi lepingu ja maakatastri andmete alusel.

(2) Enne 1993. aasta 1. detsembrit välisriigi omandisse antud maa kantakse kinnistusraamatusse riikliku maakatastri pidaja poolt esitatud Vabariigi Valitsuse otsuse ja maakatastri andmete alusel.

(3) Pärast asjaõigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumist erastatud maa kantakse kinnistusraamatusse (kinnistus-registriosa avatakse) asjaõiguslepingu, maaüksuse omandamist tõendava dokumendi, maakatastri andmete ja teiste kinnistamiseks vajalike dokumentide alusel. Erastatava maa suhtes ei kohaldata enne erastamist asjaõigusseaduse § 51 2. lõikes esitatud nõuet avalik-õiguslikule isikule kuuluva kinnisasja kandmisest kinnistusraamatusse enne kinnisasja andmist teise isiku valdusse.

(4) Kinnistusosakond teavitab elektrooniliselt kinnistusregistriosa avamisest riiklikku ehitisregistrit.

(5) Kui maa erastamise aluseks olnud otsus tühistatakse pärast maa esmakinnistamist ja kinnistusraamatu kanne muutub seetõttu ebaõigeks, on isikul, kelle õigust on ebaõige kandega rikutud, õigus nõuda kande parandamiseks nõusolekut isikult, kelle õigust parandamine puudutab. Nõude rahuldamisel kantakse kinnistusraamatusse omanikuna riik.

[14.12.1994; 29.01.1997; 6.03.2001; 25.02.2004]

§ 11[1]. Riigi omandisse jäetud maa kinnistamine

(1) Riigi omandisse jäetud maa kantakse kinnistusraamatusse Vabariigi Valitsuse või tema poolt volitatud valitsusasutuse kinnistamisavalduse alusel, millele lisatakse maa riigi omandisse jätmise otsus ja maakatastri andmed.

(2) Kinnistusosakond teavitab elektrooniliselt kinnistusregistriosa avamisest riiklikku ehitisregistrit.

[14.12.1994; 25.02.2004; 17.06.2010]

§ 11². Munitsipaalmaa kinnistamine

(1) Munitsipaalomandisse antud maa kantakse kinnistusraamatusse kohaliku omavalitsuse kinnistamisavalduse alusel, millele lisatakse maa munitsipaalomandisse andmise otsus ja maakatastri andmed. Munitsipaalmaa omandiõigust tõendavaks dokumendiks on ka väljavõte Riigi Teatajast, milles on avaldatud maa munitsipaalomandisse andmise otsus. Munitsipaalomandisse antava maa suhtes ei kohaldata enne munitsipaliseerimist asjaõigusseaduse § 51 2. lõikes esitatud nõuet avalik-õiguslikule isikule kuuluva kinnisasja kandmisest kinnistusraamatusse enne kinnisasja andmist teise isiku valdusse.

(2) Kinnistusosakond teavitab elektrooniliselt kinnistusregistriosa avamisest riiklikku ehitisregistrit.

(3) Kui maa munitsipaalomandisse andmise otsus tühistatakse pärast maa esmakinnistamist ja kinnistusraamatu kanne muutub seetõttu ebaõigeks, on isikul, kelle õigust on ebaõige kandega rikutud, õigus nõuda kande parandamiseks nõusolekut isikult, kelle õigust parandamine puudutab. Nõude rahuldamisel kantakse kinnistusraamatusse omanikuna riik.

[14.12.1994; 6.03.2001; 25.02.2004; 17.06.2010]

§ 12. Kaasomandis oleva ehitise aluse ja selle ehitise teenindamiseks vajaliku maa tagastamise ja erastamise erisused

(1) Kaasomandis oleva ehitise aluse ja selle ehitise teenindamiseks vajalik maa tagastatakse või erastatakse kaasomanikele vastavalt nende osa suurusele ehitises.

(2) Kui ehitise kaasomanik ei soovi käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud maaosa tagastamist või erastamist, on maa tagastamist või erastamist soovivatel kaasomanikel õigus nõuda kohtu korras ehitiseosa müümist. Lähtudes Eesti Vabariigi põhiseaduse §-st 32, müüakse ehitiseosa üldistes huvides kohtuotsuse alusel täituri poolt enampakkumisel. Ehitiseosa omandiõigus läheb ehitiseosa ostnud isikule üle pärast ehitisealuse maa kandmist kinnistusraamatusse.

(3) Ehitise kaasomanikel, kelle osa müüakse käesoleva paragrahvi 2. lõikes sätestatud korras, on õigus nõuda isikliku kasutusõiguse seadmist müüdud elamuosale. Isikliku kasutusõiguse tingimused määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, lahendab vaidluse kohus.

(4) Kui ehitise kaasomanik ei tasu maa tagastamisega või erastamisega seotud kulutusi või ei tasu maa ostuhinda, siis võib nimetatud kulutused kanda või maa ostuhinna tasuda teine ehitise kaasomanik. Sellisel juhul kohaldatakse võlaõigusseaduse § 1041.

(5) Kui ehitise kaasomanik ei tee maa tagastamiseks või maa erastamiseks vajalikke toiminguid ja kui maa tagastamine või maa erastamine on seetõttu oluliselt raskendatud või kui kinnistamine eeldab ehitise omandiosade muutmist, võib ehitise kaasomanik lisaks käesoleva paragrahvi 4. lõikes sätestatule nõuda kaasomandi lõpetamist. Sellisel juhul kohaldatakse asjaõigusseaduse §-sid 76 ja 77. Käesolevas lõikes sätestatud kaasomandi lõpetamise nõude vaatab kohus läbi hagita menetluses.

(6) Kui ehitise kaasomanik on surnud ja kui pärimismenetlust ei ole lõpule viidud, kantakse kinnistusraamatusse pärijate asemel surnud isik.

[30.04.1996; 12.04.2006]

§ 13. Õiguslikul alusel püstitatud ehitis

(1) Kuni maa kandmiseni kinnistusraamatusse ei ole õiguslikul alusel püstitatud ehitis, sealhulgas pooleliolev ehitis maa oluline osa ja seda loetakse vallasasjaks, kui seaduses ei sätestata teisiti. Riigi omandisse jäetud maal ja munitsipaalomandisse antud maal asuv riigile või kohalikule omavalitsusüksusele kuuluv ehitis muutub maa oluliseks osaks maa riigi maakatastris registreerimisega.

(2) Ehitise kui vallasasja omandamine ei toimu leiu ja igamisega. Peremehetu ehitise hõivamise õigus ja kohustus on kohalikul omavalitsusel ja riigil Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

(3) Ehitise omanikul on õigus saada maa omanikuks maareformi seaduses sätestatud alustel ja korras. Kui eluruumi või elamus asuva mitteeluruumi juurde ei ole maakorralduslikel või ehitustehnilistel tingimustel võimalik iseseisva kinnistu moodustamine, on eluruumi või elamus asuva mitteeluruumi omanikul õigus saada maa omanikuks eluruumide erastamise seaduses sätestatud alustel ja korras. Ehitisealune maa ei kuulu teistele isikutele tagastamisele, erastamisele, munitsipaalomandisse andmisele ega riigi omandisse jätmisele, kui seadusest ei tulene teisiti.

(4) Asjaõigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumisel loetakse tsiviilkäibes olevad ehitise reaalosad mõttelisteks osadeks, kui käesolev seadus ei sätesta teisiti. Mõttelise osa suuruseks on ehitise reaalosa üldpinna ja ehitise reaalosade üldpinna suhe. Ehitise reaalosa võib tsiviilkäibes olla vaid korteriomandina, korterihoonestusõigusena, erastatud eluruumina, elamus asuva erastatud mitteeluruumina, elamuühistu liikme omandisse antud korterina, endise korteriühingu liikme omandisse antud korterina või ehitise kaasomandi lõpetamisel tekkiva ehitise reaalosana. Ehitise jagamine kaasomandi lõpetamisel ei või olla vastuolus ehitise olemusega ja maakorralduse nõuetega. Ehitist võib reaalosadeks jagada vaid tervikuna.

(5) Ehitise omanik, kes ei soovi või kellel ei ole õigust saada maa omanikuks, võib nõuda ehitisealusele ja ehitise teenindamiseks vajalikule maale hoonestusõiguse seadmist.

(6) Kuni ehitisealuse maa kinnistusraamatusse kandmiseni või riigi omandisse jäetud või munitsipaalomandisse antud maa riigi maakatastrisse kandmiseni võib ehitist, selle mõttelist osa, reaalosana erastatud eluruumi, elamus asuvat mitteeluruumi, elamuühistu liikme omandisse antud korterit, endise korteriühingu liikme oman-

disse antud korterit või kaasomandi lõppemisel tekkinud ehitise reaalosa võõrandada ja pärida kui vallasasja. Ehitise või selle osa võõrandamise tehing peab olema notariaalselt tõestatud. Ehitise tasuta üleandmisel, kui üleandmisel on üheks pooleks riik või kohalik omavalitsusüksus, omandireformi aluste seaduse ja sellest tulenevate õigusaktide alusel tehingu tegemisel ning ehitise müümisel täituri poolt enampakkumisel ei ole notariaalne tõestus nõutav, välja arvatud eluruumide, elamu mõttelise osa ja elamutes asuvate mitteeluruumide erastamisel. Alates 1993. aasta 1. detsembrist kuni asjaõigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumiseni tehtud ehitise võõrandamise tehing ei ole tehingu notariaalse vormi järgimata jätmise tõttu tühine, kui käesolev paragrahv ei nõua ehitise võõrandamise tehingu notariaalset vormi. Ehitist või selle osa võib vallasasjana käsutada kuni 2006. aasta 1. märtsini, see ei mõjuta ehitise või selle osa omandiõiguse üleminekut üldõigusjärgluse korras. Nimetatud tähtaega ei rakendata tehnovõrgu või -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) suhtes. Kui ehitis on panditud enne 2006. aasta 2. märtsi, võib ehitist käsutada pandiga tagatud nõude täitmiseks täitemenetluse seadustikus sätestatud korras. Ehitist või selle osa võib pärast 2006. aasta 1. märtsi vallasasjana käsutada pankroti-, täite- ja sundvõõrandamismenetluse korras või kohtumenetluses tehtud lahendi vabatahtlikuks täitmiseks, samuti võib teha ehitise või selle osa suhtes testamendi või sõlmida pärimislepingu. Kaasomandis oleva ehitisega võib pärast 2006. aasta 1. märtsi teha kaasomanike vahel kaasomandi lõpetamisega seotud tehinguid, samuti kaasomanikevahelisi tehinguid, mis on vajalikud kinnistamist takistavate asjaolude kõrvaldamiseks.

(7) Ehitise või selle osa omandamine tuleb 15 päeva jooksul, alates omandiõiguse üleminekust, registreerida omandaja esildisel riiklikus ehitisregistris, kusjuures omandaja esitab märke tegemiseks vajalikud andmed notarile. Riiklikule ehitisregistrile esitab märke tegemiseks vajalikud andmed notar, kelle poole omandaja pöördus.

(8) Kui ehitis on võõrandatud või päritud pärast ehitisealuse maa tagastamise korralduse vastuvõtmist või maa ostu-müügilepingu sõlmimist või maa riigi omandisse jätmise või munitsipaalomandisse andmise otsustamist, on ehitise omanikul õigus nõuda hoonestusõiguse seadmist ühe aasta jooksul, arvates ehitisealuse maa kandmisest kinnistusraamatusse. Kui ehitiseomanik ei nõua nimetatud tähtaja jooksul hoonestusõiguse seadmist, muutub ehitis maatüki oluliseks osaks.

(9) [Kehtetu - 17.06.2010]

(10) Ehitise või selle osa kaasomanike vaheline kasutuskokkulepe ei kehti kaasomaniku õigusjärglase suhtes.

[14.12.1994; 30.04.1996; 29.01.1997; 15.11.2000; 15.05.2002; 5.06.2002; 15.01.2003; 12.04.2006; 10.12.2008; 17.06.2010]

§ 13¹. Ostueesõigus ehitise kui vallasasja tasulisel võõrandamisel

(1) Kui ehitis on kaasomandis, on kaasomanikul ehitise mõttelise osa tasulisel võõrandamisel võõrandatava osa ostueesõigus, välja arvatud juhul, kui see võõrandatakse kaasomaniku alanejale sugulasele või vanemale, teisele kaasomanikule või seaduse järgi eesõigustatud isikule.

(2) Kaasomaniku ostueesõigust ei kohaldata eluruumide ja elamutes asuvate mitteeluruumide erastamisel. Erastatud eluruum ja elamus asuv mitteeluruum ning nende juurde kuuluv muu osa on käibes koos. Erastatud eluruumi ja elamus asuva mitteeluruumi tasulisel võõrandamisel ei kohaldata kaasomaniku ostueesõigust, kui kaasomanikke on rohkem kui kuus. Ostueesõigust ei ole eluruumide ja mitteeluruumide erastamise kohustatud subjektil. Kaasomaniku ostueesõiguse korral laieneb see ka ehitise muu osaga seotud eluruumile ja elamus asuvale mitteeluruumile.

[14.12.1994; 14.06.1995; 5.06.2002; 19.11.2003]

§ 13². Asjaõigusseaduse kohaldamine pandiõigusele

(1) Enne 1993. aasta 1. detsembrit Eesti NSV tsiviilkoodeksi §-de 196—205 või Eesti Vabariigi pangaseaduse (ENSV Teataja 1989, 41, 647; RT 1990, 2, 36; 1991, 16, 222; 1992, 31, 411; RT I 1993, 28, 498; 72/73, 1021; 1995, 4, 36) § 42 alusel tekkinud pandiõiguse korral, kus pandieseme valdus ei ole pandilepingu kohaselt üle läinud pandipidajale, jääb panditud asi pantija valdusesse ja pandiõigusele kohaldatakse asjaõigusseaduse § 276 1. lõiget, § 277-280, 283-285, § 286 punkti 1, § 289 3., 4. ja 5. lõiget, § 291, 304, 306. Nõude üleminekul uuele võlausaldajale läheb temale üle ka pandiõigus. Kui võlgnik ei täida pandiga tagatud nõuet, rahuldatakse pandipidaja nõue panditud asja väärtusest kohtu otsuse alusel või kohesele sundtäitmisele alludes täitemenetluse seadustikus kehtestatud korras.

(2) Kuni ehitisealuse maa kinnistusraamatusse kandmiseni või riigi omandisse jäetud või munitsipaalomandisse antud maa riigi maakatastrisse kandmiseni võib ehitist või selle mõttelist osa pantida valdust üle andmata. Käesoleva lõike esimeses lauses sätestatud panti saab seada 2006. aasta 1. märtsini. Pandile kohaldatakse käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud pandiõiguse sätteid. Samale ehitisele või samale ehitise osale ei või seada mitut panti. Pantija võib panditud asja võõrandada üksnes pandipidaja nõusolekul.

(3) Käesoleva paragrahvi 2. lõike kohaselt sõlmitud pandileping peab olema notariaalselt tõestatud. Lepingu tõestanud notar esitab andmed panditava ehitise või selle osa ja pandilepingu kohta riiklikusse ehitisregistrisse elektrooniliselt viie päeva jooksul tehingu tõestamise päevast arvates. Pandiõigus tekib pandilepingu notariaalse tõestamise hetkest. Enne asjaõigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumist sõlmitud ehitise pandilepingute ja panditava ehitise või selle osa andmed esitab notar riiklikusse ehitisregistrisse tehingu sõlminud poole esildisel. Kui pandilepingu ja panditava ehitise või selle osa andmed ei ole

kantud riiklikusse ehitisregistrisse, lõpeb pant pandi eseme omandi üleminekul, kui omandaja pandist ei teadnud ega pidanudki teadma.

(4) Ehitise või selle osa pandiõiguse lõppemise või hüpoteegiks ümberregistreerimise kohta tehakse huvitatud isiku nõudel märge riiklikus ehitisregistris, kusjuures huvitatud isik esitab märke tegemiseks vajalikud andmed lepingu tõestanud notarile. Riiklikule ehitisregistrile esitab märke tegemiseks vajalikud andmed lepingu tõestanud notar.

(5) Kui enne kinnisaja koormamist hüpoteegiga on seatud registerpant vallasvarale, ei laiene hüpoteek registerpandi kestuse ajal kinnisasja päraldistele, mis on koormatud registerpandiga. Registerpant ei ulatu kinnisasja päraldistele, kui enne registerpandi seadmist oli kinnisasi koormatud hüpoteegiga. Pärast asjaõigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumist ei või käsipandi esemeks olla ehitis.

(6) Eesti NSV seaduse riikliku notariaadi kohta (ENSV Teataja 1973, 53, 473) § 44 alusel elamule seatud võõrandamise keelud kustutab riiklikust ehitisregistrist huvitatud isiku avalduse alusel notar, kellele huvitatud isik avalduse esitab. Laenu tasumine või pandilepingu lõppemine tuleb tõendada.

[14.12.1994; 29.01.1997; 15.05.2002; 12.04.2006; 17.06.2010]

§ 13³. Pandiõiguse ümberregistreerimine

(1) Kui ehitis või selle osa, mis on panditud käesoleva seaduse § 13² 1. ja 2. lõike kohaselt või enne asjaõigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumist kommertspandi või käsipandina, muutub maa oluliseks osaks, on pandipidajal õigus esitada notariaalselt kinnitatud avaldus pandiõiguse kinnistamiseks kinnistut koormava hüpoteegina, alates ehitisealuse maa kohta kinnistusregistri osa avamise teate avaldamisest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded. Kui pandipidaja ja pantija soovivad pandilepingu tingimusi muuta, sõlmitakse pandiõiguse ümberregistreerimiseks asjaõigusleping. Asjaõigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumisel kinnistusraamatusse kantud kinnisasjade suhtes võib pandipidaja nõuda pandiõiguse kandmist kinnistusraamatusse esimesele vabale järjekohale.

(2) Kui panditud ehitise omaniku kasuks seatakse hoonestusõigus, on pandipidajal õigus nõuda asjaõiguslepingu sõlmimist ja pandiõiguse kinnistamist hoonestusõigust koormava hüpoteegina, alates hoonestusõiguse kohta kinnistusregistri osa avamise teate avaldamisest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.

(3) Kui ehitis oli koormatud mitme pandiõigusega, kantakse need hüpoteekidena kinnistusraamatusse vastavalt kinnistamisavalduste registreerimisele kinnistuspäevikus. Pandipidajal on ehitise pandilepingu alusel õigus nõuda kinnistusraamatu kande tegemist. Kui kinnisasi on pärast kinnistusraamatusse kandmist omandatud heauskse omandaja poolt, ei saa nõuda senise pandiõiguse hüpoteegina sissekandmist. Hüpoteegisummana kantakse kinnistusraamatusse ehitise pandiga tagatud võla summa, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

(3¹) Kui ehitise või ehitiseosa juurde kuuluva maa esmakinnistamiseks antava hooneregistri tõendi väljastamisel nähtub hooneregistrist, et ehitis või selle osa on koormatud pandiga või kohtulahendi alusel hooneregistrisse kantud keelu või arestiga, teatab hooneregister nimetatud tõendi väljastamisest kohe kirjalikult hooneregistrist nähtuvate pantide pandipidajatele ja kohtulahendi alusel hooneregistrisse kantud keeldude ja arestide järgi õigustatud isikutele.

(3²) [Kehtetu - 15.05.2002]

(3³) Riiklikust ehitisregistrist nähtuval pandipidajal, samuti riiklikusse ehitisregistrisse kohtulahendi alusel kantud keelu või aresti järgi õigustatud isikul on ühepoolses korras õigus kuni registriosa avamiseni taotleda avatavasse kinnistusraamatu registriossa eelmärke või keelumärke kandmist, alates kinnistusregistriosa avamise teate avaldamisest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded. Märke kinnistusraamatusse kandmiseks ei ole vaja nõusolekut isikult, kes esmakinnistamisel kantakse kinnistusraamatusse kinnistu omanikuna. Kande aluseks on käesoleva lõike esimeses lauses sätestatud isiku avaldus, milles märgitakse taotletav hüpoteegisumma ja viide pandilepingule või viide keelu või aresti riiklikusse ehitisregistrisse kandmise aluseks olevale kohtulahendile. Hüpoteegi seadmist tagavas eelmärkes märgitakse hüpoteegisumma pandipidaja avaldatud suuruses, samuti tehakse viide pandilepingule. Keelumärkes tehakse viide keelu või aresti riiklikusse ehitisregistrisse kandmise aluseks olevale kohtulahendile.

(4) Ehitisele seatud pandiga tagatud nõuet saab pärast ehitisealuse maa või hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmist sundtäita alles pärast ehitisele pandi alusel hüpoteegi seadmist. Ehitisele seatud pandile kohaldatakse asjaõigusseaduse kinnispandi sätteid alles pärast pandi kinnistamist hüpoteegina.

[14.12.1994; 29.01.1997; 20.01.1999; 15.11.2000; 6.03.2001; 15.05.2002; 15.01.2003; 25.02.2004; 12.04.2006]

§ 13⁴ [Kehtetu - 15.06.2009]

§ 14. Õigusliku aluseta püstitatud ehitis

(1) Maakasutusõiguseta või ehitusloata püstitatud ehitis või selle osa (juurdeehitis), mis on maaga püsivas ühenduses, on asjaõigusseaduse § 16 kohaselt maatüki oluline osa. Maakasutusõiguse või ehitusloata püstitatud ning omandireformi aluste seaduse ja sellest tulenevate õigusaktide alusel üleantava ehitise või selle osa või teeseaduse § 2 2. lõikes nimetatud rajatise suhtes kohaldatakse käesoleva seaduse § 13 sätteid ning ehitist võib käsutada pärast ehitisele kasutusloa andmist. Õigusliku aluseta püstitatud ehitisele kasutusloa andmine toimub ehitusseaduse alusel, kuid sellega ei või rikkuda maa tagastamise õigustatud subjekti õigusi.

(1[1]) Ehitusloana käesoleva paragrahvi 1. lõike tähenduses käsitletakse ka enne 1991. aasta 1. novembrit koostatud ja kehtinud korras kinnitatud maa ostueesõigusega erastamist taotleva isiku elamu, suvila või aiamaja tüüpprojekti või enne nimetatud tähtpäeva koostatud ja kehtinud korras kinnitatud maa ostueesõigusega erastamist taotleva isiku elamu, suvila või aiamaja ehitusprojekti, kui ehitusloa väljaandmist ei ole võimalik tuvastada.

(2) Ehitaja võib esitada maa omaniku suhtes võlaõigusseaduse §-s 1042 sätestatud nõude. Käesoleva paragrahvi 1. lõike teises lauses sätestatud ehitise ehitajal ei ole võlaõigusseaduse §-s 1042 sätestatud nõuet. Kui maatükile on ehitatud maa omaniku nõusolekuta, on omanikul õigus nõuda materjali eemaldamist ehitaja kulul.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ehitise olemasolu ei saa olla aluseks selle maa suhtes maareformi seaduse § 6 2. lõike punkti 3 sätete kohaldamisele, välja arvatud käesoleva paragrahvi 1. lõike teises lauses sätestatud ehitise puhul.

[14.12.1994; 30.04.1996; 29.01.1997; 6.03.2001; 15.05.2002; 15.01.2003]

§ 15. Hoonestusõiguse seadmine

(1) Ehitise omanikul, kellele kuuluv ehitis on püstitatud õiguslikul alusel ja kes ei soovi või kellel ei ole õigust maad omandada, on õigus nõuda hoonestusõiguse seadmist ehitisealusele ja ehitise teenindamiseks vajalikule maale ühe aasta jooksul, arvates nimetatud maa kandmisest kinnistusraamatusse. Kui ehitise omanik ei nõua nimetatud tähtaja jooksul hoonestusõiguse seadmist, muutub ehitis maatüki oluliseks osaks, välja arvatud riigimaal asuv ehitis. Kui maa omanik keeldub hoonestusõiguse seadmisest, kuid eelnevalt oli sõlmitud notariaalselt tõestatud kokkulepe hoonestusõiguse seadmiseks, on ehitise omanikul õigus esitada ühe aasta jooksul, arvates ehitisealuse maa kandmisest kinnistusraamatusse, hoonestusõiguse tunnustamist ja vastavat kinnistusraamatu kannet taotlev hagi. Kuni kohtuotsuse jõustumiseni on nimetatud ehitis vallasasi.

(2) [Kehtetu - 30.04.1996]

(3) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ehitise omanik ei nõua hoonestusõiguse seadmist ühe aasta jooksul, arvates maa kinnistusraamatusse kandmisest, seatakse hoonestusõigus riigimaale Vabariigi Valitsuse poolt määratud riigiasutuse otsuse alusel.

(4) Ehitise omanikul on õigus nõuda, et hoonestusõiguse tähtaeg ei oleks lühem kui ehitise eeldatava püsimise tähtaeg. Maa omanikul on õigus nõuda, et hoonestusõiguse tähtaeg ei oleks pikem kui ehitise eeldatava püsimise tähtaeg.

[14.12.1994; 30.04.1996; 15.06.2005]

§ 15[1]. Omaniku ostueesõigus

Omanikul, kes on koormanud oma kinnisasja hoonestusõigusega enne 1999. aasta 1. aprilli, on kuni 2000. aasta 31. märtsini õigus nõuda hoonestajalt hoonestusõiguse koormamist ostueesõigusega omaniku kasuks.

[17.02.1999]

§ 15[2]. Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

Lõike 1 osas vt. Riigikohtu otsust 30.04.2004

(1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist, kui esmakinnistamine toimus enne 1999. aasta 1. aprilli. Kinnisasja omanik peab taluma tehnovõrku või -rajatist ka juhul, kui esinevad asjaõigusseaduse § 158[1] lõikes 1 sätestatud eeldused või muu talumiskohustus.

(2) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma ka tehnovõrku või -rajatist, mille suhtes ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust, kui see tehnovõrk või -rajatis kuulub asjaõigusseaduse § 158[1] lõikes 1 nimetatud võrguettevõtjale ja on püstitatud omaniku nõusolekul enne 1999. aasta 1. aprilli ning seda tehnovõrku või -rajatist kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides.

(3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud talumiskohustuse puudumisel on kinnisasja omanikul õigus nõuda tehnovõrgu või -rajatise kõrvaldamist temale kuuluvalt kinnisasjalt asjaõigusseaduse §-s 89 sätestatud korras või kokku leppida tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamises kinnisasjal tehnovõrgu või -rajatise omaniku kulul. Olemasolevate tehnovõrkude või -rajatiste kõrvaldamiseks on omaabi keelatud.

(4) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.

[21.02.2007]

§ 15[3] [Kehtetu - 21.02.2007]

§ 15[4]. Tasu tehnovõrgu ja -rajatise talumise eest

(1) Kui tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustus tuleneb seadusest ning kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku vahel ei ole kehtivat lepingut tehnovõrgu või -rajatise talumiskohustuse eest makstava tasu suuruse kohta, on kinnisasja omanikul õigus taotleda tasu tehnovõrgu või -rajatise talumise eest asjaõigusseaduse § 158[2] lõikes 2 sätestatud korras. Tasu tehnovõrgu või -rajatise talumise eest hakatakse arvestama tagasiulatuvalt alates 2004. aasta 1. novembrist eeldusel, et vastav taotlus esitatakse hiljemalt 2010. aasta 1. juuliks.

(2) Kinnisasja omanikule tema kinnisasjal paikneva tehnovõrgu või -rajatise talumise või tehnovõrgu või -rajatise kaitsevööndist tuleneva maakasutamise kitsendu-

se talumise eest makstava iga-aastase tasu suurus on tehnovõrgu või -rajatise kaitsevööndile vastava maa üheprotsendilise maksustamishinna arvulise näitaja ja käesoleva paragrahvi lõikes 3 või 4 sätestatud koefitsiendi korrutis. Hoones paikneva tehnorajatise talumise eest makstava tasu suurus on hoone selle reaalosa, milles paikneb tehnorajatis, suurusele vastava maa üheprotsendilise maksustamishinna arvulise näitaja ja lõikes 4 sätestatud kasutamise otstarbe koefitsiendi korrutis. Kui maale ei ole maa maksustamishinna määramisel sihtotstarvet määratud, siis käsitletakse nimetatud maad sihtotstarbeta maana.

(3) Maa sihtotstarbe koefitsient on elamumaal ja kaitsealusel maal – 0,75; ärimaal – 0,5; tootmismaal, mäetööstusmaal ja sotsiaalmaal – 0,25; veekogude maal, transpordimaal, jäätmehoidla maal, riigikaitsemaal ja maatulundusmaal – 0,1 ning sihtotstarbeta maal – 0,05. Kui maale on määratud mitu sihtotstarvet, võetakse tasu arvestamisel aluseks sihtotstarve, mis on määratud maale suuremas ulatuses. Kui maale määratud sihtotstarbed on võrdsed, võetakse tasu arvestamisel aluseks suurim koefitsient.

(4) Hoones paikneva tehnorajatise puhul, kui hoone osa kasutamise võimalus puudub täielikult, on kasutamise otstarbe koefitsient 10; kui hoone osa kasutamise võimalus puudub osaliselt, on kasutamise otstarbe koefitsient 5.

[21.02.2007]

§ 16. Kolhoosi- ja talupere omand

(1) Alates 1993. aasta 1. detsembrist kuulub kolhoosi- ja talupere vara kolhoosipere peale ja tema abikaasale või taluperemehele ja tema abikaasale ühiselt.

(2) Kui kolhoosi- või talupere vara või selle osa oli omandatud pere teiste liikmete varalise või tööpanuse arvel, on neil õigus nõuda oma osa eraldamist kokkuleppel kolhoosipere pea või taluperemehega. Kolhoosi- või taluperele kuuluva ehitise jagamise kokkulepe peab olema notariaalselt tõestatud.

(3) Kui käesoleva paragrahvi 2. lõikes märgitud kokkulepet ei saavutata, on kolhoosi- või talupere liikmel õigus nõuda kohtu korras ühe aasta jooksul, arvates 1993. aasta 1. detsembrist, oma osa eraldamist.

§ 17. Kolhoosi- ja talupere vara pärimine

(1) Alates 1993. aasta 1. detsembrist toimub endise kolhoosi- või talupere vara kui kolhoosipere pea ja tema abikaasa või taluperemehe ja tema abikaasa ühisvara pärimine Eesti NSV tsiviilkoodeksi sätete kohaselt.

(2) Alates 1993. aasta 1. detsembrist toimub endise kolhoosi- või talupere varast endise pere liikmele eraldatud osa pärimine, kui sellele pole välja antud pärimisõiguse tunnistust, Eesti NSV tsiviilkoodeksi sätete kohaselt.

(3) Kui kolhoosipere pea või taluperemees on surnud ning endise kolhoosi- või talupere liikme osa on pere varast eraldamata, on endise kolhoosi- või talupere liikmel õigus nõuda oma osa eraldamist pärandvarast kuni 1994. aasta 1. detsembrini.

(4) Kui endise kolhoosi- või talupere liige on surnud ning tema pärandile pole välja antud pärimisõiguse tunnistust, või kui ta on surnud enne 1994. aasta 1. detsembrit ning tema osa endise kolhoosi- või talupere varast ei ole eraldatud, on tema pärijatel, kes on notarile esitanud avalduse pärandi vastuvõtmiseks, õigus nõuda surnud pereliikme osa eraldamist käesoleva seaduse § 16 2. lõike sätete kohaselt või nõuda tema osa eraldamist § 16 3. lõike sätete kohaselt kohtu korras kuni 1994. aasta 1. juunini või kuue kuu jooksul, arvates pärandi avanemise päevast.

§ 18. Talumaa põlise kasutamise õigus

(1) Taluperemehel, kellele on antud talumaa põliseks kasutamiseks Eesti NSV taluseaduse (ENSV Teataja 1989, 39, 611; RT I 1993, 72/73, 1021; 1994, 30, 465; 66, 1159) alusel, või tema pärijal on õigus saada talumaa omanikuks maareformi seaduses sätestatud alustel ja korras. Talumaa põlise kasutamise õigus on päritav.

(2) Õigusvastaselt võõrandatud ning Eesti NSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud maa ei kuulu maareformi seaduse § 6 2. lõike punkti 2 alusel endistele (õigusjärgsetele) omanikele või nende pärijatele tagastamisele ainult siis, kui maa eraldamisel on kinni peetud taluseaduse § 8 sätetest. Õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamisel või kompenseerimisel loetakse Eesti NSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud maaga võrdseks kuni taluseaduse jõustumiseni EKP Keskkomitee ja ENSV Ministrite Nõukogu 1988. aasta 22. märtsi määruse nr 144 «Individuaalse töise tegevuse kohta põllumajanduses« (ENSV Teataja 1988, 17, 214) ning ENSV Ministrite Nõukogu 1989. aasta 16. veebruari määruse nr 71 «Talumajanduse arendamise esmaste abinõude kohta« (ENSV Teataja 1989, 11, 121; RT 1992, 3, 48) alusel talude rajamiseks antud maa. Kui maa eraldamise õigsus eelmises lauses nimetatud õigusaktide sätete rikkumise või ebaõige tõlgendamise tõttu vaidlustatakse, kuulub vaidlus lahendamisele kohtus.

(3) Taluperemehel, kes ei soovi talumaad omandada, on õigus nõuda ehitisealusele ja ehitise teenindamiseks vajalikule maale hoonestusõiguse seadmist vastavalt käesoleva seaduse §-le 15 ja ülejäänud talumaale pikaajalise pärijale ülemineva kasutusvalduse seadmist kuni 99 aastaks.

(4) Maakasutusõigus on päritav ja üleantav talupere liikmele. Maakasutusõiguse üleandmine peab olema notariaalselt tõestatud ning registreeritud kohalikus omavalitsusüksuses. Maakasutusõigus lõpeb taluhoonete võõrandamisel talupere liikmeks mitteolevale isikule, maakasutusõigusest loobumisel, talupere vara müümisel nõuete katteks ning taluperemehe teovõimetuks tunnistamisel. Kohaliku omavalitsuse volikogu otsustab maakasutusõiguse lõpetamise, kui talupere kahel järjestikusel aastal maad sihtotstarbeliselt ei kasuta või rikub korduvalt maa kasutamise eeskirju.

[14.12.1994; 30.04.1996; 29.01.1997]

§ 19. Seniste kitsenduste kehtivus

(1) Kuni maa, maapõue, vete, metsa ja teiste loodusobjektide kasutamise ja kaitse alaste õigusaktide kooskõlla viimiseni asjaõigusseadusega kohaldatakse neis sätestatud kitsendusi niivõrd, kuivõrd need pole vastuolus asjaõigusseadusega.

(2) Jahipidamisele kohaldatakse asjaõigusseaduse sätteid alates 1994. aasta 1. märtsist.

§ 20. Kohaliku omavalitsuse üldine ostueesõigus

(1) Kohalikul omavalitsusel on kuni 2002. aasta 1. jaanuarini oma haldusterritooriumil kõigi kinnisasjade suhtes nende igat liiki võõrandamisel igakordne ostueesõigus vastavalt asjaõigusseaduse §-dele 256-275, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti. Kui kinnisasi asub mitme kohaliku omavalitsuse territooriumil, on neil kohalikel omavalitsustel ühine ostueesõigus.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ostueesõigus kehtib ka kaasomanikule kuuluva kinnisasja mõttelise osa võõrandamisel, samuti ühisomandis oleva kinnisasja võõrandamisel.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ostueesõigus ei kehti kinnisasja või selle mõttelise osa võõrandamisel riigi või kohaliku omavalitsuse poolt või võõrandamisel abikaasale, alanejatele sugulastele, vanematele, õdedele ja vendadele ning nende alanejatele sugulastele, samuti müügil enampakkumisel, võõrandamisel riigile või kohalikule omavalitsusele, ostueesõiguse teostamisel seadusega õigustatud muu isiku poolt või pärimisel.

(4) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ostueesõigus ei kehti juhul, kui krediidi- või finantseerimisasutus võõrandab tema omandis oleva kinnisasja liisingulepingust tulenevalt liisinguvõtjale.

[14.12.1994; 17.12.1998; 10.04.2001]

§ 21 [Kehtetu - 12.06.2003]

§ 22. Kohaliku omavalitsuse poolt ostueesõigusega omandatud kinnisasja võõrandamise kitsendus

Kohalik omavalitsus võib §-s 20 sätestatud ostueesõigusega omandatud kinnisasja võõrandada ainult avalikul enampakkumisel.

§ 23. Kohaliku omavalitsuse kinnisasja pantimise keeld

Kohalikul omavalitsusel on keelatud pantida talle kuuluvat kinnisasja.

§ 24[1] [Kehtetu - 5.06.2002]

§-d 25–26 [Käesolevast tekstist välja jäetud]

§ 27. Seaduse jõustumine

Käesolev seadus jõustub 1993. aasta 1. detsembril.

MÄRKSÕNALINE SISUJUHT

ASJAD
– asja jagamine kaasomandi lõpetamisel § 77;
– asja väljanõudmine ebaseaduslikust valdusest § 80;
– valdaja vastutus asja ja päraldiste eest § 84;
– omandamine asja väljanõudeõiguse loovutamisega § 93;
– omandamine asja jätmisega võõrandaja valdusse § 94;
– asja säilitamine ja kasutamine § 218;
– käsipant mitmele asjale § 283;
– panditud asjad §-d 287-295;
– panditud eseme võõrandamine § 305.
Vt. samuti "Kinnisasjad".

ASJAÕIGUS § 5;
– seaduse ülesanne § 1;
– sisu täpsustamine § 57[1];
– järjekoht §-d 59-61;
– üldsätted kinnisasju puudutavate asjaõiguste kohta §-d 64[1], 64[2], 65-66;
– asjaõigusleping kinnisomandi üleandmiseks § 120;
– seaduse jõustumine § 365.

AVALIKUD VEEKOGUD § 159;
– avaliku veekogu kaldajoon § 133.

EHITIS
– varisemisohtlik ehitis § 145;
– ehitis üle naaberkinnisasja piiri § 148;
– reaalservituudi teostamine ehitise või seadeldise abil § 179;
– isiklik kasutusõigus elamule § 227;
– hoonestusõiguse säilimine ehitise hävimisel § 246;
– ehitise saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel § 252.

ESEMED vt. "Asjad".

ETTETEATAMISÕIGUS § 319[1].

FINANTSTAGATIS § 314[1].

HEAUSKNE OMANDAMINE §-d 56[1], 95.

HIND
– väljaostuhind § 235;
– ostja õigused § 261[1];
– ostuhinna tasumine § 261[2];
– ostja vabanemine ostuhinna tasumise kohustusest § 261[3].

HOONESTUSÕIGUS
– mõiste ja ulatus § 241;
– seadmine ja üleandmine § 242;

– lõpetamine kokkuleppel § 244;
– hoonestusõiguse omanikule langemine §-d 244[1]-244[3];
– lõpetamine selle omandamisel kinnisasja omaniku poolt § 245;
– säilimine ehitise hävimisel § 246;
– hoonestaja õiguste teostamine § 247;
– kitsendamise keeld § 248;
– käsutamine § 249;
– hoonestaja õigus nõuda omanikult nõusoleku andmist § 249[1];
– järjekoht § 250;
– tähtaeg § 251;
– ehitise saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel § 252;
– hüvitis hoonestusõiguse tähtaja möödumisel § 253;
– tasu hoonestusõiguse eest § 254;
– maksud ja koormatised § 255;
– omaniku ja hoonestaja kokkulepped § 255[1].

HÕIVAMINE

– sisu § 96.

HÜPOTEEK

– laevahüpoteegi sätete kohaldamine § 298;
– mõiste § 325;
– seadmise kokkuleppe vorm § 326;
– kanne § 327;
– algne omanikuhüpoteek § 328;
– hüpoteegipidaja loobumine hüpoteegist § 329;
– lõpetamine § 330;
– lõpetamine omaniku nõudel § 331;
– omanikuhüpoteegi kustutamine hüpoteegipidaja nõudel § 332;
– hüpoteegi sisu §-d 333-338[1];
– ulatus §-d 343-345;
– nõuete rahuldamine §-d 346, 349, 351-354;
– jagamine ja ühendamine §-d 355-358;
– ühishüpoteek §-d 359-362;
– kohtulik hüpoteek §-d 363, 363[1], 364.

Vt. samuti "Kohtulik hüpoteek", "Osahüpoteek", "Ühishüpoteek".

HÜVITIS

– kasu väljaandmine ja hüvitamine § 85;
– kulutuste hüvitamine valdajale § 88;
– leiutasu ja kulutuste hüvitamine § 101;
– hüvitis hoonestusõiguse eest § 244[2];
– hüvitis hoonestusõiguse tähtaja möödumisel § 253.

IGAMINE

– sisu § 110;
– välistamine § 111;

– arvutamine § 112;
– peatumine § 113;
– katkemine § 114;
– kolmandate isikute õigused § 114[1];
– kinnisasja omandamine kinnistusraamatu kande igamisega § 123;
– kinnisasja omandamine igamisega § 124.

ISIKLIK KASUTUSÕIGUS

– mõiste § 225;
– üleandmine § 226;
– elamule § 227;
– reaalservituudi ja kasutusvalduse sätete kohaldamine § 228.

JUURED

– üle piiri ulatuvad § 149.

JÄRJEKOHT

– asjaõiguse järjekoht § 59;
– mitme õiguse järjekohasuhe § 59[1];
– järjekoha muutmine § 60;
– eesõigus järjekohale § 61;
– ühe ja sama järjekoha kasutusõigused § 183;
– hoonestusõiguse järjekoht § 250;
– registerpandi järjekoht § 300.

KAASOMAND

– ulatus § 71;
– valdamine ja kasutamine § 72;
– mõttelise osa käsutamine § 73;
– käsutamine tervikuna § 74;
– koormatiste ja kulutuste kandmine §75;
– lõpetamise nõue § 76;
– asja jagamine kaasomandi lõpetamisel § 77;
– kaasomanike kokkuleppe ja enamuse otsuse kehtivus õigusjärglaste suhtes § 79.

KAITSE

– valduse kaitse §-d 40-50;
– omandi §-d 80-90;
– omandi kaitse valduse kaotusega mitteseotud rikkumise korral § 89;
– reaalservituudi teostaja valduse kaitse § 184[1].

KALDAJOON

– avaliku veekogu kaldajoon § 133.

KALLASRADA § 161.

KANDED § 62;
– tegemine § 62[1];
– märge kinnistusraamatus § 63;
– märke kandmine kinnistusraamatusse § 63[1];
– eelmärke kustutamise nõue § 63[2];

– ebaõige kande parandamine § 65;
– kande kustutamine asjaõiguse lõppemisel § 66;
– registerpandi seadmiseks kande tegemine registrisse § 297[3];
– kande muutmine § 300[1];
– hüpoteegi kanne § 327.

KASU
– väljaandmine ja hüvitamine § 85.

KASUTUSVALDUS
– mõiste § 201;
– tekkimine § 203;
– lõppemine kasutusvaldaja surmaga § 210;
– lõppemine juriidilise isiku suhtes § 211;
– lõpetamine § 212;
– sisu kindlaksmääramine § 213;
– kasutusvaldaja õigused § 214;
– üleandmise keeld § 215;
– eseme tagastamine § 216;
– kasutusvalduses oleva kinnisasja jagamine § 217;
– kasutusvalduses oleva asja säilitamine ja kasutamine § 218;
– kasutusvalduses oleva asja korrashoid § 219;
– kasutusvaldaja teatamiskohustus § 220;
– kinnisasja päraldiste käsutamine § 221;
– kasutusvaldaja maksekohustus ja koormatised § 223;
– omaniku õigus nõuda kasutusvaldajalt tagatist § 224.

KINDLUSTUSHÜVITIS
– hüpoteegi ulatus kindlustushüvitisele § 345.

KINNISASJAD
– üleandmine ja jagamine § 54;
– üldsätted kinnisasju puudutavate asjaõiguste kohta §-d 64[1], 64[2], 65-66;
– omandamise tehing § 119;
– omandamine kinnistusraamatu kande igamisega § 123;
– omandamine igamisega § 124;
– naaberkinnisasjad §-d 147-151;
– reaalservituudi lõpetamine kinnisasja omaniku nõudel §-d 176, 177;
– kasutusvalduses oleva jagamine § 217;
– kinnisasja päraldiste käsutamine § 221;
– reaalkoormatise seotus kinnisasjaga § 237;
– reaalkoormatise kehtivus valitseva kinnisasja jagamisel § 240;
– hoonestusõiguse lõpetamine selle omandamisel kinnisasja omaniku poolt § 245;
– ostueesõigus kinnisasja jagamisel § 261[4];
– koormatud kinnisasja omaniku õigused § 333;
– hüpoteegipidaja õigused kinnisasja väärtuse vähenemise ärahoidmiseks § 334;
– hüpoteegipidaja õigused kinnisasja väärtuse vähenemisel § 335;
– koormatud kinnisasja käsutamine § 337;

– hüpoteegi ulatus kinnisasjale § 343;
– kinnisasja omaniku vastuväited § 351;
– hüpoteegiga koormatud kinnisasja jagamine § 356;
– kohtulik hüpoteek mitmele kinnisasjale § 363[1].
Vt. samuti "Asjad", "Kinnisomand", "Vallasasjad".

KINNISOMAND
– üleandmine ja koormamine § 64[1];
– tekkimine ja lõppemine §-d 119-126;
– ulatus §-d 127-134;
– kitsendused §-d 140-142;
– naabrusõigused §-d 143-151;
– teed ning tehnovõrgud ja -rajatised §-d 155-158;
– veed §-d 159-161;
– võõra metsa kasutamine § 167.
Vt. samuti "Kinnisasjad", "Omand".

KINNISPANT §-d 325-364.

KINNISTUSRAAMAT
– mõiste § 51;
– kantavad andmed § 53;
– kinnisasjade ühendamine ja jagamine § 54;
– avalikkus § 55;
– õigsuse eeldamine § 56;
– heauskne omandamine kinnistusraamatusse kantud andmetele tuginedes § 56[1];
– asjaõiguse sisu täpsustamine § 57[1];
– asjaõiguse järjekoht §-d 59-61;
– kannete liigid §-d 62, 63;
– kande tegemine § 62[1];
– märke kandmine kinnistusraamatusse § 63[1];
– eelmärke kustutamise nõue § 63[2];
– kinnisasja omandamine kinnistusraamatu kande igamisega § 123.

KOHTULIK HÜPOTEEK
– mõiste § 363;
– mitmele kinnisasjale § 363[1];
– sätete kohaldamine § 364.

KOHTULIK REGISTERPANT § 297[2].

KOORMATISED
– kinnisomandi üleandmine ja koormamine § 64[1];
– kaasomaniku poolt koormatiste kandmine § 75;
– koormatiste lõppemine § 95[1];
– reaalkoormatised §-d 229-240;
– püsimajäämine § 244[3];
– maksud ja koormatised § 255;
– hüpoteegiga koormatud kinnisasja jagamine § 356.

KULUTUSED
– kaasomaniku poolt koormatiste ja kulutuste kandmine § 75;
– kulutuste hüvitamine valdajale § 88;
– leiutasu ja kulutuste hüvitamine § 101.

KÄSIPANT
– mõiste § 281;
– tekkimine § 282;
– pandiõiguse heauskne omandamine § 282[1];
– mitmele asjale § 283;
– lõppemine nõude lõppemisega § 284;
– lõppemine vallasasja hävimisega § 285;
– lõppemise muud alused § 286;
– pandipidaja kohustused panditud asja hoidmisel § 287;
– pandipidaja õigus panditud asja kasutada § 288;
– üleminek koos nõudega § 289;
– panditud asja tagastamine § 290;
– nõude üleminek pantijale § 291;
– müügiõiguse tekkimine pandipidajal § 292;
– müügist teatamine § 293;
– panditud asja müük § 294;
– panditud asja müügist saadud raha § 295.

LAEVAD
– kinnistamata merelaev § 92[1];
– laevahüpoteegi sätete kohaldamine § 298.

LEID
– teatamiskohustus § 98;
– hoidmine ja müümine § 99;
– omandamine § 100;
– leiutasu ja kulutuste hüvitamine § 101;
– leidja vastutus § 101[1].

MAA
– kinnisomandi ulatus veekogust tekkinud maale § 132;
– võõral maatükil viibimine § 142;
– keelatud süvendamine § 146.

MAAVARAD
– kinnisomandi ulatus maavaradele § 130.

MERELAEV
– kinnistamata § 92[1].

MERE RANNAJOON § 133.

METS
– võõra metsa kasutamine § 167.

MÜÜK
– ostja õigused § 261[1];
– ostuhinna tasumine § 261[2];
– ostja vabanemine ostuhinna tasumise kohustusest § 261[3];
– müügiõiguse tekkimine pandipidajal § 292;
– müügist teatamine § 293;
– panditud asja müük § 294;
– panditud asja müügist saadud raha § 295;
– panditud asja väljanõudmine müügiks § 306;
– muude õiguste müük § 319[6].

NAABRUSÕIGUSED
– kahjulikud mõjutused § 143;
– keelatud rajatis ja seadeldis § 144;
– varisemisohtlik ehitis § 145;
– keelatud süvendamine § 146;
– naaberkinnisasja kasutamine § 147;
– ehitis üle naaberkinnisasja piiri § 148;
– üle piiri ulatuvad juured, oksad ja viljad § 149;
– piiril kasvavad puud ja põõsad § 150;
– piirirajatis § 151.

NÕUE
– valduse rikkumisest tulenev § 44;
– valduse äravõtmisest tulenev § 45;
– valduse kaitse nõude lõppemine § 48;
– eelmärke kustutamise nõue § 63[2];
– kaasomandi lõpetamise § 76;
– pandiga tagatav §-d 279, 280;
– käsipandi lõppemine nõude lõppemisega § 284;
– käsipandi üleminek koos nõudega § 289;
– nõude üleminek pantijale § 291;
– pandipidajate nõuete rahuldamise järjekord § 302;
– nõude pantimine §-d 317-319;
– hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamine §-d 346, 349, 351-354;
– ühishüpoteegiga tagatud nõude rahuldamine § 360;
– nõude rahuldamine ühe kinnisasja omaniku poolt § 361.

OKSAD
– üle piiri ulatuvad § 149.

OMAABI § 41.

OMAND
– mõiste § 68;
– ühine § 70;
– kaasomand §-d 71-79;
– kaitse §-d 80-90;

– kaitse valduse kaotusega mitteseotud rikkumise korral § 89;
– valdaja omandi eeldus § 90;
– vallasomand §-d 92-115;
– kinnisomand §-d 119-167.

OMANIK § 6;
– kaldaomaniku õiguste kitsendamine § 160;
– reaalservituudi lõpetamine kinnisasja omaniku nõudel §-d 176, 177;
– õigus nõuda tagatist § 224;
– hoonestusõiguse omanikule langemine §-d 244[1]-244[3];
– hoonestusõiguse lõpetamine selle omandamisel kinnisasja omaniku poolt § 245;
– algne omanikuhüpoteek § 328;
– hüpoteegi lõpetamine omaniku nõudel § 331;
– omaniku hüpoteegi kasutamine hüpoteegipidaja nõudel § 332;
– koormatud kinnisasja omaniku õigused § 333;
– hüpoteegi üleminek omanikule § 349;
– kinnisasja omaniku vastuväited § 351;
– omanikuhüpoteegi iseärasused sundtäitmisel § 354;
– nõude rahuldamine ühe kinnisasja omaniku poolt § 361;
– omaniku ühishüpoteek § 362.

OMAVOLI
– omavoli ja omavoliline valdus § 40;
– omaabi § 41.

OSAHÜPOTEEK § 355.

OSAREGISTERPANT § 300[2].

OSTJA
– õigused § 261[1];
– ostuhinna tasumine § 261[2];
– vabanemine ostuhinna tasumise kohustusest § 261[3];
– ostueesõigus kinnisasja jagamisel § 261[4].

OSTUEESÕIGUS
– mõiste § 256;
– seadmine ja tähendus § 257;
– üleandmise piirangud § 260;
– kinnisasja jagamisel § 261[4].

PANDIÕIGUS
– mõiste ja liigid § 276;
– pandi ese § 277;
– pantija § 278;
– pandiga tagatav nõue § 279;
– pandiga tagatud nõude eelistus § 280;
– käsipant §-d 281-295;
– registerpant §-d 297-303;
– õiguste pantimine §-d 314-319[6];

– kinnispant §-d 325-364.
Vt. samuti "Käsipant", "Registerpant".

PEITVARA
– mõiste § 103;
– leiutasu § 104;
– erilise väärtusega § 105.

PIIR § 128;
– piiri kindlakstegemine § 129;
– kinnisomandi ulatus veekogule § 131;
– kinnisomandi ulatus veekogust tekkinud maale § 132;
– mere rannajoon § 133;
– ehitis üle naaberkinnisasja piiri § 148;
– üle piiri ulatuvad juured, oksad ja viljad § 149;
– piiril kasvavad puud ja põõsad § 150;
– piirirajatis § 151.

PUUD. PÕÕSAD
– piiril kasvavad § 150.

PÄRALDISED
– valdaja vastutus asja ja päraldiste eest § 84;
– kinnisasja päraldiste käsutamine § 221;
– väärtuse vähendamine § 336.

PÄRIMINE
– valduse üleminek pärijale § 38.

RAHA
– sissenõutud raha deponeerimine § 319[5].

RAJATIS. SEADELDIS
– keelatud § 144;
– piirirajatis § 151;
– tehnovõrgud ja -rajatised §-d 158, 158[1], 158[2];
– reaalservituudi teostamine seadeldise abil § 179.

REAALSERVITUUT vt. "Servituudid".

REAALKOORMATISED
– mõiste § 229;
– liigid § 230;
– tekkimine § 231;
– lõpetamine õigustatud isiku nõudel § 233;
– lõpetamine kohustatud isiku nõudel § 234;
– väljaostuhind § 235;
– reaalkoormatisest tuleneva kohustuse aegumine § 236;
– seotus kinnisasjaga § 237;
– üleantavus § 238;
– vastutus reaalkoormatisest tulenevate kohustuste eest § 239;

– kehtivus valitseva kinnisasja jagamisel § 240.
Vt. samuti "Koormatised".

REGISTERPANT
– mõiste § 297;
– registrisse kantavad andmed § 297[1];
– kohtulik registerpant § 297[2];
– kande tegemine registrisse § 297[3];
– laevahüpoteegi sätete kohaldamine § 298;
– tekkimine § 299;
– registerpandi lõppemine § 299[1];
– pandieseme kustutamine registrist § 299[2];
– järjekoht § 300;
– kande muutmine § 300[1];
– osaregisterpant § 300[2];
– registerpandi üleandmine § 300[3];
– registerpandist loobumine § 300[4];
– registerpandi pantimine § 300[5];
– pandipidajate nõuete rahuldamine § 302;
– avalikkus § 303.

SEADELDIS vt. "Rajatis. Seadeldis".

SEADUS
– ülesanne § 1;
– jõustumine § 365.

SERVITUUDID
– reaalservituudi mõiste § 172;
– reaalservituudi tekkimine § 173;
– reaalservituudi lõpetamine §-d 176-177;
– reaalservituudi teostamise viis § 178;
– reaalservituudi teostamine ehitise või seadeldise abil § 179;
– reaalservituudi teostamise viisi muutmine § 180;
– reaalservituudi teostamise koha muutmine § 181;
– reaalservituudi jagamatus § 182;
– ühe ja sama järjekoha kasutusõigused § 183;
– reaalservituudi takistuse kõrvaldamine § 184;
– reaalservituudi teostaja valduse kaitse § 184[1].

SUNDTÄITMINE § 352;
– hüpoteegipidajate nõuete rahuldamise järjekord § 353;
– omanikuhüpoteegi iseärasused sundtäitmisel § 354.

TAGATIS
– finantstagatis § 314[1].

TAIMESTIK
– üle piiri ulatuvad juured, oksad ja viljad § 149;
– loodusliku taimestiku kasutamine § 166.

TASU
– tehnorajatise talumise eest tasu maksmine § 158[2].

TEED
– avalikult kasutatav § 155;
– juurdepääs avalikult kasutatavale teele § 156.

TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED § 158;
– avalikes huvides vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised § 158[1];
– tehnorajatise talumise eest tasu maksmine § 158[2].

TÄHTAEG
– hoonestusõiguse tähtaeg § 251;
– ehitise saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel § 252;
– hüvitis hoonestusõiguse tähtaja möödumisel § 253.

VALDUS
– mõiste § 32;
– valdaja § 33;
– seaduslik ja ebaseaduslik § 34;
– heauskne ja pahauskne § 35;
– omandamine § 36;
– kaudse valduse omandamine § 37;
– üleminek pärijale § 38;
– lõppemine § 39;
– kaitse §-d 40-50;
– asja väljanõudmine ebaseaduslikust valdusest § 80;
– tõendamine § 82;
– omandi kaitse valduse kaotusega mitteseotud rikkumise korral § 89;
– valdaja omandi eeldus § 90;
– omandamine asja jätmisega võõrandaja valdusse § 94;
– reaalservituudi teostaja valduse kaitse § 184[1];
– kasutusvaldus §-d 201, 203, 210-224.

VALLASASJAD
– käsipandi lõppemine vallasasja hävimisega § 285.
Vt. samuti "Asjad", "Kinnisasjad".

VALLASOMAND
– vallasomandi üleandmine §-d 92-95;
– hõivamine §-d 96, 97;
– leid §-d 98-101[1];
– peitvara §-d 103-105;
– ümbertöötamine, segamine, ühendamine §-d 106-107;
– igamine §-d 110-114;
– kolmandate isikute õigused § 114[1];
– loodusvili § 115.

VASTUTUS
– valdaja vastutus asja ja päraldiste eest § 84;
– leidja § 101[1];
– reaalkoormatisest tulenevate kohustuste eest § 239.

VASTUVÄITED
– valdaja §-d 46, 83.

VESI
– kinnisomandi ulatus veekogule § 131;
– põhjavesi § 134;
– avalikud veekogud § 159;
– kaldaomaniku õiguste kitsendamine § 160;
– kallasrada § 161.

VILI
– loodusvilja omandamine § 115;
– üle piiri ulatuvad § 149.

ÕIGUSED
– kaudse valdaja § 47;
– mitme õiguse järjekohasuhe § 59[1];
– õiguse lõpetamine § 64[2];
– omaniku õiguste kitsendamine § 160;
– kasutusvaldaja § 214;
– omaniku õigus nõuda kasutusvaldajalt tagatist § 224;
– hoonestaja õiguste teostamine § 247;
– ostueesõigus §-d 256-260, 261[1]-261[4];
– pandipidaja õigus panditud asja kasutada § 288;
– õiguste pantimine §-d 314-319[6];
– koormatud kinnisasja omaniku õigused § 333;
– hüpoteegipidaja õigused §-d 334, 335.
Vt. samuti "Naabrusõigused".

ÕIGUSJÄRGLASED
– kaasomanike kokkuleppe ja enamuse otsuse kehtivus õigusjärglaste suhtes § 79.

ÜHISHÜPOTEEK
– mõiste § 359;
– ühishüpoteegiga tagatud nõude rahuldamine § 360;
– nõude rahuldamine ühe kinnisasja omaniku poolt § 361;
– omaniku ühishüpoteek § 362.

SISUKORD

ASJAÕIGUSSEADUS 3
1. osa **ÜLDOSA** 3
1. peatükk ÜLDSÄTTED 3
2. peatükk ASJAD 4
2. osa **VALDUS JA KINNISTUSRAAMAT** 4
1. peatükk VALDUS 4
1. jagu ÜLDSÄTTED 4
2. jagu VALDUSE OMANDAMINE JA LÕPPEMINE 5
3. jagu VALDUSE KAITSE 6
2. peatükk KINNISTUSRAAMAT 8
1. jagu ÜLDSÄTTED 8
2. jagu KANNETE LIIGID 10
3. jagu ÜLDSÄTTED KINNISASJU PUUDUTAVATE ASJAÕIGUSTE KOHTA 12
3. osa **OMAND** 13
1. peatükk ÜLDSÄTTED 13
1. jagu OMANDI MÕISTE JA LIIGID 13
2. jagu KAASOMAND 14
3. jagu OMANDI KAITSE 16
2. peatükk VALLASOMAND 18
1. jagu VALLASOMANDI TEKKIMINE 18
1. jaotis Üleandmine 18
2. jaotis Hõivamine 20
3. jaotis Leid 20
4. jaotis Peitvara 22
5. jaotis Ümbertöötamine, segamine, ühendamine 23
6. jaotis Igamine 23
7. jaotis Loodusvili 25
2. jagu KOLMANDA ISIKU ÕIGUSED 25
3. peatükk KINNISOMAND 25
1. jagu KINNISOMANDI TEKKIMINE JA LÕPPEMINE 25
2. jagu KINNISOMANDI ULATUS 27
3. jagu KINNISOMANDI KITSENDUSED 29
1. jaotis Üldsätted 29
2. jaotis Naabrusõigused 29
3. jaotis Teed ning tehnovõrgud ja -rajatised 32
4. jaotis Veed 34
5. jaotis Mets 35
6. jaotis Muud kitsendused 35
4. osa **SERVITUUDID** 36
1. peatükk REAALSERVITUUDID 36
1. jagu MÕISTE, TEKKIMINE, LÕPPEMINE 36
2. jagu SISU 37
3. jagu ÜKSIKUD REAALSERVITUUDID 39

2. peatükk ISIKLIKUD SERVITUUDID 39
1. jagu KASUTUSVALDUS 39
1. jaotis Mõiste, tekkimine, lõppemine 39
2. jaotis Sisu 40
2. jagu ISIKLIK KASUTUSÕIGUS 42
5. osa REAALKOORMATISED 43
1. peatükk MÕISTE, TEKKIMINE, LÕPPEMINE 43
2. peatükk SISU 45
6. osa HOONESTUSÕIGUS 46
1. peatükk MÕISTE, TEKKIMINE, LÕPPEMINE 46
2. peatükk HOONESTUSÕIGUSE SISU 48
7. osa OSTUEESÕIGUS 51
1. peatükk MÕISTE, TEKKIMINE JA LÕPPEMINE 51
2. peatükk SISU 52
8. osa PANDIÕIGUS 53
1. peatükk ÜLDSÄTTED 53
2. peatükk VALLASPANT 54
1. jagu KÄSIPANT 54
1. jaotis Mõiste, tekkimine, lõppemine 54
2. jaotis Sisu 56
2. jagu REGISTERPANT 58
1. jaotis Üldsätted 58
2. jaotis Transpordivahendite pantimine 62
3. jaotis Kommertspant 62
4. jaotis Intellektuaalse omandi pantimine 62
3. jagu ÕIGUSTE PANTIMINE 62
4. jagu KINNIPIDAMISÕIGUS 66
3. peatükk KINNISPANT 66
1. jagu HÜPOTEEK 66
1. jaotis Mõiste, tekkimine ja lõppemine 66
2. jaotis Sisu 68
1. alljaotis Üldsätted 68
2. alljaotis Järjekoht 70
3. alljaotis Hüpoteegi ulatus 70
4. alljaotis Nõuete rahuldamine 71
5. alljaotis Hüpoteegi jagamine ja ühendamine 72
6. alljaotis Ühishüpoteek 73
2. jagu KOHTULIK HÜPOTEEK 74
9. osa SEADUSE RAKENDAMINE 74
ASJAÕIGUSSEADUSE RAKENDAMISE SEADUS 75
MÄRKSÕNALINE SISUJUHT 89